

UNIVERSITÉ DE PARIS — FACULTÉ DE DROIT

LE PROBLÈME
DE L'HABITATION A BON MARCHÉ
EN
FRANCE ET A L'ÉTRANGER

Première solution à Mulhouse

THÈSE POUR LE DOCTORAT

Présentée et soutenue le Jeudi 10 Avril 1919, à 3 heures

PAR

JEAN-BAPTISTE SAGET

CHEF DE BATAILLON AU 35^e R.I.

AVOCAT

SECRÉTAIRE DE LA SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE D'HABITATIONS A BON MARCHÉ « LE FOYER DE BELFORT »

OFFICIER DE LA LÉGION D'HONNEUR. — DÉCORÉ DE LA CROIX DE GUERRE

Président : M. GIDE, professeur.

Suffragants { MM. JAY, professeur.
RIST, professeur-adjoint.

LIBRAIRIE

DE LA SOCIÉTÉ DU

RECUEIL SIREY

Anne Mon LAROSE & FORCEL

LÉON TENIN, Directeur

22, rue Soufflot, PARIS, 5^e

1919

THÈSE

POUR LE DOCTORAT

**La Faculté n'entend donner aucune approbation ni
improbation aux opinions émises dans les thèses :
ces opinions doivent être considérées comme propres
à leurs auteurs.**

80185

UNIVERSITÉ DE PARIS — FACULTÉ DE DROIT

LE PROBLÈME
DE L'HABITATION A BON MARCHÉ
EN
FRANCE ET A L'ÉTRANGER

Première solution à Mulhouse

THÈSE POUR LE DOCTORAT

Présentée et soutenue le Jeudi 10 Avril 1919, à 3 heures



PAR

JEAN-BAPTISTE SAGET

CHEF DE BATAILLON AU 35^e R.I.

AVOCAT

SECRÉTAIRE DE LA SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE D'HABITATIONS A BON MARCHÉ « LE FOYER DE BELFORT »
OFFICIER DE LA LÉGION D'HONNEUR. — DÉCORÉ DE LA CROIX DE GUERRE

Président : M. GIDE, professeur.

Suffragants { *MM. JAY, professeur.*
RIST, professeur-adjoint.

LIBRAIRIE

DE LA SOCIÉTÉ DU

RECUEIL SIREY

Année Mon LAROSE & FORCEL

LÉON TENIN, Directeur

22, rue Soufflot, PARIS, 5^e

1919

INTRODUCTION

IMPORTANCE DE LA QUESTION

L'entassement de la population sur un même point est un fait relativement récent, dont les causes immédiates sont le développement rapide des villes et la création de la grande industrie au xix^e siècle. C'est cette dernière raison surtout qui a fait naître ce qu'on a appelé depuis le « problème du logement ». Avant l'avènement de la grande industrie, les ouvriers dispersés dans les campagnes pouvaient à peu de frais, occuper des habitations saines et spacieuses ; mais la transformation profonde des moyens de production qui est survenue au début du dernier siècle, l'apparition de machines mues par la vapeur a mis les patrons dans l'obligation de créer de vastes établissements, dans lesquels doivent se réunir les ouvriers pour travailler. Ce passage de l'industrie à domicile à la grande usine n'eut pas pour conséquence immédiate de faire quitter aux ouvriers leurs villages. Au début de cette transformation les ouvriers n'avaient pas cessé d'habiter dans les campagnes et faisaient de longues distances pour venir à leur travail. Cette situation ne pouvait durer : du matin au soir

occupés à leur métier, peinant durant quatorze heures par jour, il leur était très dur de faire le soir des kilomètres pour rejoindre leur logis.

Certains esprits distingués de l'époque s'en émurent, et en 1833 le docteur Villermé était chargé par l'Institut de France de faire une enquête sur l'état des logements d'ouvriers. Le tableau qu'il a tracé de la situation des travailleurs est navrant. Puisque la ville de Mulhouse nous intéresse particulièrement dans cette étude, résumons ce qu'il écrit sur elle.

« Sur dix-sept mille travailleurs occupés alors dans les manufactures de la localité cinq mille quatre cents étaient contraints, par la cherté des loyers, de se loger dans les villages environnants, tandis qu'en ville les logements avaient un aspect sordide. Pour n'avoir pas à faire un trajet trop long, qui, après une journée de 14 heures, leur était particulièrement pénible, la plupart s'abritaient dans des réduits trouvés à proximité des ateliers. Ceux qui n'avaient pas de gîte en ville devaient chaque jour par tous les temps, hiver comme été, faire deux ou trois lieues de chemin dans la boue, dans la neige, dans la poussière pour venir à la fabrique et puis s'en retourner chez eux. Or, le travail commençait à cinq heures du matin pour finir à huit heures du soir au plus tôt. Qu'on juge de la fatigue de ces malheureux obligés de se lever à trois heures du matin, ne pouvant se coucher avant dix heures du soir ! Quoi de surprenant s'il se contentaient de logis infects pour échapper à des courses journalières, que beaucoup d'entre eux ne pouvaient supporter ? Ces ouvriers étaient encore les moins rétribués. Ils formaient de pauvres familles surchargées d'enfants en bas âge, venues de tous côtés s'établir autour de Mulhouse pour y louer leurs bras. Chaque matin ils arrivaient en ville et repartaient le soir, pâles, amaigris, marchant nu-pieds. Lorsqu'il neigeait ou

qu'il pleuvait, les femmes, faute de parapluie, relevaient sur leur tête leur tablier ou leur jupon de dessus afin de se préserver la figure. Avec ces femmes un plus grand nombre de jeunes enfants non moins hâves, couverts de haillons, tout gras d'huile des métiers tombée sur eux pendant le travail, portant dans la main ou cachant sous leur veste le morceau de pain noir qui devait les nourrir jusqu'à l'heure de la rentrée à la maison. A la fatigue d'une journée de travail démesurément longue, le séjour à l'atelier durant quatorze heures au moins, se joignait pour ces pauvres gens la fatigue de ces allées et venues si pénibles. Rentrés chez eux ils succombaient de sommeil, obligés de se lever le lendemain sans être assez reposés. Rien d'étonnant que dans une situation pareille le plus grand nombre se résignât à demeurer auprès des fabriques dans n'importe quel gîte. »

Telle était donc la situation à Mulhouse, elle n'y était pas pire qu'ailleurs, toutes les villes industrielles étaient dans ce cas.

Cet état de choses ne pouvait durer, ne pouvait se maintenir par suite des malheurs trop grands qu'il engendrait. D'autre part, des manufacturiers comprirent qu'il était de leur devoir de faire cesser les souffrances de ces infortunés et commencèrent à construire des logements pour leurs ouvriers. A Mulhouse, de 1836 à 1847, on vit se réaliser des changements heureux et considérables dans les maisons d'ouvriers, devenues moins rares ; plus vastes, mieux aérées. Le progrès était si marqué qu'il devait frapper le docteur Villermé qui revint à Mulhouse en 1847 et ne put s'empêcher de s'écrier : « Tout cela est fort bien, mais où est donc le Mulhouse que j'ai visité en 1836 ? »

Dans toute la France on réalisa des améliorations, les

patrons cherchèrent partout à loger convenablement leurs ouvriers. Ils ne pouvaient cependant aller bien loin dans cette voie car pour construire des maisons ouvrières il fallait immobiliser d'énormes capitaux dont ils ne pouvaient se séparer sans nuire à la prospérité de leur industrie. Il y avait donc un système à trouver, une organisation à créer pour permettre à tous les ouvriers d'avoir un logement sain et à proximité du travail.

Ce problème fut résolu et la première solution en fut trouvée à Mulhouse. Expliquer comment naquit, de quelle forme se constitua la Société mulhousienne des cités ouvrières, étudier son fonctionnement, admirer son développement et ses œuvres annexes, examiner une autre solution également appliquée à Mulhouse, et enfin faire la critique de ces deux systèmes tel sera l'objet de notre première partie.

Mais s'il est une nécessité de voir comment sont logés les ouvriers des grandes entreprises industrielles, là ne se borne pas la question, car à côté d'eux il y a les travailleurs de tout ordre et de tout métier qui occupent des taudis et dont aucun patron ne prend soin. Le problème apparaît nettement et demande une solution immédiate après lecture des rapports faits vers 1910 par les Maires ou les directeurs des bureaux d'hygiène de grandes villes à M. Honnorat, député, rapporteur de la Commission d'hygiène, ou après examen des résultats de l'enquête officielle faite dans toute la France en 1906 à l'occasion du recensement. Tous ces renseignements sont puisés dans le rapport fait par M. Bonnevey, député, le 29 mars 1912 à la Chambre à propos de la loi des habitations à bon marché de 1912 (pages 100 et suiv.). Le docteur Cherré, directeur

du bureau d'hygiène de Tours écrit : « Combien la ville de Tours possède-t-elle d'immeubles nettement insalubres ? C'est par centaines qu'il faudrait les compter... Deux foyers de la vieille ville sont manifestement insalubres... l'un est formé de ruelles étroites, humides, sombres ; dans ses rues tous les immeubles doivent être considérés comme insalubres ; l'autre foyer comprend plusieurs ruelles et une rue longue et large, composée d'immeubles très vieux, avec des arrière-boutiques non éclairées, non aérées où couchent les commerçants qui tiennent boutique sur la rue. »

A Toulouse, le maire signale qu'un quartier insalubre et où les épidémies affectent un caractère de particulière gravité, est habité par une population trois fois plus dense que celle qui réside dans les autres quartiers de la ville.

Le docteur Monprofit déclare que le bureau d'hygiène évalue à 2.000 le nombre des immeubles d'Angers susceptibles d'être classés comme nettement insalubres.

A Lyon, M. Herriot, maire, estime que sur les 19.000 ou 20.000 immeubles que comporte la ville, 1.800 à 2.000 sont insalubres et que dans ceux-ci 7 à 800 le sont à un tel degré qu'ils ne paraissent pas susceptibles d'amélioration. « Les principaux foyers d'insalubrité sont les loges « de concierge, les garnis et les immeubles construits par « baux à long terme sur les terrains des hospices. Les « alcôves et les soupentes sont aussi des caractéristiques de « l'insalubrité dans les immeubles lyonnais. »

D'après le maire de Roubaix, cette ville possédait 10.000 immeubles dans lesquels existent des causes plus ou moins grandes d'insalubrité.

A Troyes sur 6.500 maisons, 2.000 sont insalubres et

la moitié de ces dernières n'étant pas susceptibles d'amélioration devraient être démolies.

A Lille 365 immeubles sont dans ce cas également et enfin à Nantes la municipalité se préoccupe de l'assainissement de tout un quartier où pullulent les foyers d'insalubrité.

A cet égard l'enquête officielle de 1906 a porté sur deux points : logements sans fenêtre, logements sans water-closets privés.

Le nombre des logements sans fenêtre, où souvent n'existe même pas une simple lucarne pour l'éclairage et la ventilation est considérable. En ne considérant que quelques grandes villes on trouve les chiffres suivants :

Angers 57, Nantes 100, Bourges 135, Brest 200, Toulouse 423, Bordeaux 743.

Sont pourvus d'un W.-C. particulier sur 100 logements à Bourges 84, à Amiens 41, à Bar-le-Duc 30, à Rouen 17, à Nantes 11, à Saint-Etienne 8, à Lille 5, à Bessèges 4, à Fougères 0,75.

En 1905, à la demande du Comité permanent du Conseil supérieur des habitations à bon marché le directeur de l'Assurance et de la Prévoyance sociale au Ministère du Travail décida d'utiliser le recensement qui devait avoir lieu le 6 mars 1906 pour procéder à une enquête sur les conditions de l'habitation dans toutes les communes de plus de 5 000 habitants. M. Cheysson qui dépouilla au Ministère du Travail le résultat de cette enquête, a retenu dans son examen 50 villes d'importance différente et choisies sur les divers points du territoire. Il arrive de

cette façon à établir que pour cet ensemble 10 pièces sont habitées par 11 personnes. Mais si nous ne nous contentons pas de cette moyenne et entrons dans le détail nous constatons que pour 10 pièces Lille, Nantes, Saint-Denis comptent 12 habitants, Cherbourg, Limoges, Saint-Etienne 13, Bessèges, Mayenne, Tulle 14, Brest 17 et Concarneau 22. Le surpeuplement atteint surtout les familles nombreuses et on voit que pour une famille de 10 personnes le nombre d'habitants par pièce est de 3,7 à Saint-Etienne, de 4 à Nantes, de 7,3 à Concarneau.

Pour Paris, si, comme l'admet le docteur Bertillon, on considère comme surpeuplés « les logements dans lesquels le nombre des habitants dépasse le double du nombre des pièces, c'est-à-dire tous ceux où chaque habitant ne dispose même pas d'une demi-pièce », d'après le recensement de 1901, 341.040 habitants, soit 14 0/0 de la population de ce moment étaient dans ce cas. Et si l'on constate que la population a augmenté à Paris de 62.172 unités entre 1901 et 1906 et de 124.255 habitants entre 1906 et 1911 et que, d'autre part, l'excédent des locaux créés sur les locaux démolis n'a cessé de baisser, on peut conclure sans hésitation qu'à l'heure actuelle plus de 14 0/0 des habitants de Paris occupent des logements surpeuplés.

Quant à la valeur locative des propriétés bâties, le travail de révision décennale de 1909-1910 du Ministère des finances fait ressortir une augmentation moyenne de 14,11 0/0 dans l'ensemble de la France pour la période 1900-1910. A Paris cette proportion est bien supérieure pour les petits logements. Deux enquêtes, en effet, ont été

faites par l'administration des contributions directes à la requête du Conseil municipal de Paris.

La première effectuée sur les indications de M. Henri Rousselle, président de la Commission des habitations à bon marché du Conseil municipal, et qui a été publiée dans un rapport très documenté de celui-ci, déposé en juillet 1911, a révélé les faits suivants :

Sur 7.058 logements, pris dans les divers quartiers de Paris pour lesquels les loyers de 1900 ont été comparés aux loyers de juin 1911 l'augmentation était :

Logements de	1 à 249 fr.....	19,15 %
—	250 à 499 fr.....	15,79 %
—	500 à 999 fr.....	11,47 %
—	1 000 à 2 500 fr.....	8,37 %

La seconde enquête, effectuée sur les mêmes bases un peu plus tard et publiée par M. Dausset, fait ressortir que de décembre 1910 à décembre 1911, l'augmentation des loyers a été pour 1497 logements considérés d'un loyer inférieur à 1.000 francs de 15, 48 0/0 et pour 630 logements d'un loyer de 1.000 francs et au dessus de 16,89 0/0.

Et, nous dit M. Bonnevey, « cette augmentation si soudaine réalisée en une seule année ne donne pas encore la mesure exacte de la hausse, car un certain nombre de propriétaires attendent le renouvellement des baux en cours pour modifier les conditions de location. »

Ainsi donc dans la plupart de nos grandes villes les habitations dans les quartiers ouvriers sont malsaines, les logements y sont surpeuplés, sans air ni lumière, les prescrip-

tions les plus élémentaires de l'hygiène n'y sont pas respectées et enfin le prix des loyers va constamment en augmentant.

L'initiative privée que le législateur français s'est tout d'abord contenté d'approuver et n'a encouragé que petit à petit ne peut à elle seule résoudre une aussi grande question.

Quelle a été l'action du législateur français de 1894 en 1912, ce qu'est la loi de décembre 1912 avec ses offices publics d'habitations à bon marché, quels en sont les avantages et les inconvénients formera la deuxième partie ; comment le problème a été résolu à l'étranger et en particulier en Angleterre et en Italie constituera la 3^e partie ; et enfin quelle est la solution que nous proposons, tel sera l'objet de notre quatrième partie.

Cités ouvrières, habitations à bon marché, n'ont pas été par nous, distinguées les unes des autres. Quel que soit le nom que l'on donne à la construction, pourvu qu'elle soit édifiée dans des conditions de bon marché suffisantes et d'hygiène indispensables, et ceci pour tous, cela nous paraît suffisant. Il n'y a pas un problème des cités ouvrières et une question des habitations à bon marché, il n'y a qu'un problème du logement qui intéresse le pays tout entier et dont il faut trouver la solution.

PREMIÈRE PARTIE

La Société Industrielle de Mulhouse pose et résout le problème.

CHAPITRE PREMIER

**LA SOCIÉTÉ INDUSTRIELLE DE MULHOUSE ET LE PROBLÈME DU
LOGEMENT DES OUVRIERS**

La Société Industrielle de Mulhouse fondée au début du XIX^e siècle, reconnue d'utilité publique par décret royal du 20 avril 1832 a dès son origine cherché à résoudre tous les problèmes qui se posaient dans le domaine de l'Industrie et du Commerce. Composée des esprits les plus éclairés, ayant dans son sein des hommes actifs, énergiques, elle a pu réaliser de grandes choses et on peut dire, sans crainte d'exagération, qu'elle a transformé la ville de Mulhouse comme elle a élevé au premier rang l'industrie alsacienne. Pour tous ceux qui ont fait partie de cette illustre compagnie et qui à l'heure actuelle encore la composent, l'in-

dustriel ne s'est pas acquitté de tous ses devoirs vis-à-vis de l'ouvrier lorsqu'il lui a donné ce qui constitue son salaire. Pour eux l'industriel doit considérer que l'ouvrier qui travaille dans sa « fabrique » est non pas seulement un subordonné, qui a pour mission et pour tâche d'exécuter ce qui lui a été « commandé », mais est aussi et surtout un « collaborateur », aussi doit-il s'occuper de tout ce qui le touche, doit-il chercher constamment à améliorer son sort. On peut dire que la Société Industrielle de Mulhouse n'a jamais craint aucune réforme et a par sa propre initiative devancé beaucoup de lois sociales qui n'ont vu le jour en France qu'au début du xx^e siècle.

Le problème du logement des ouvriers ne pouvait donc laisser indifférents de tels hommes, aussi voit-on à la fin de septembre 1851, M. Zuber fils présenter à la Société Industrielle une note sur les habitations ouvrières. En déposant sur le bureau de la Société le plan d'une maison modèle élevée en Angleterre par le Prince Albert et l'ouvrage intitulé : *The dwellings of the labouring classes*, contenant la description des diverses constructions érigées à Londres dans le même but, M. Zuber demandait « que le Comité d'utilité publique de la Société Industrielle fût saisi de cette question importante et chargé de présenter un projet qui permît d'offrir des logements salubres, confortables et à bon marché aux nombreux « travailleurs » de Mulhouse.

Cette question fut immédiatement mise à l'étude et le Comité rencontra les plus grandes difficultés car il ne trouva rien que l'on pût imiter. M. Penot dans un rapport fait à la Société Industrielle dans la séance du 30 août 1865 s'exprime en ces termes au sujet des travaux de cette com-

mission : « On connaissait à Mulhouse et dans d'autres parties du département du Haut-Rhin ces grands bâtiments vulgairement désignés chez nous sous le nom de casernes, où s'entassaient parfois jusqu'à plus de 20 familles dans autant de petits appartements séparés. On comprend que, dans une ville où le terrain est cher, il y ait bénéfice pour un spéculateur à réunir le plus de logements possible sur un espace donné, et à les abriter sous un seul toit. Mais cette considération touchait peu votre comité, parce que cette agglomération dans une même maison d'un grand nombre de ménages, étrangers les uns aux autres, jouit rarement d'une paisible harmonie intérieure et peut donner lieu à de graves désordres. Il fallait donc vous proposer un tout autre système, le seul que nous connaissions étant décidément condamné par l'expérience qu'on en avait faite depuis de longues années ».

Le comité s'enquit alors de ce qui avait pu être tenté ailleurs et compara les divers types de maisons au point de vue du prix de revient, du rapport annuel et enfin des avantages que pouvaient en retirer les ouvriers. Comme on le rappelait plus haut, un ouvrage avait été remis entre les mains des commissaires enquêteurs par M. Zuber ; c'était le remarquable traité de M. Henri Roberts (*The dwellings of the labouring classes*), que le Prince Louis Napoléon, alors Président de la République, avait fait traduire et publier par les soins du Ministère du Commerce. Malgré tous les mérites de cet ouvrage, le Comité ne l'utilisa pas beaucoup, partant de cette idée que s'il y a des principes qui en matière de logements ouvriers sont vrais dans tous les pays et pour tous les peuples, il faut tenir compte surtout des né-

cessités locales, des besoins, des ressources et des habitudes du pays.

On s'adressa donc aux personnes qui avaient dans le Haut-Rhin déjà construit des cités ouvrières, on leur demanda les plans, le prix du logement, les conditions auxquelles ces maisons étaient louées, de quelle manière les locations étaient perçues. Les réponses furent nombreuses, mais n'apportèrent guère au Comité la solution qu'il cherchait. Chacun, en effet, avait tenté de résoudre le problème du logement de la façon qu'il croyait la plus avantageuse pour ses intérêts et le bien-être de l'ouvrier. » Nous avons, dit encore M. Venot, à étudier des plans fort divers, résultant d'idées quelquefois contradictoires, parce que, si pour tous les fabricants que nous avons consultés, le but à atteindre était le même : offrir à leurs ouvriers les habitations les plus convenables, les moyens préférés pour y arriver étaient loin de se ressembler partout. Nous voulions déduire de tout ce qui avait été mis sous nos yeux, ainsi que des informations que nous avons prises auprès de plusieurs hommes compétents, et des observations qui découlaient de nos discussions même, un projet unique qui résumerait tout ce que nous aurions reconnu de meilleur et de plus pratique dans ceux que nous avons examinés. »

De tous les plans communiqués, il y en avait un cependant qui se rapprochait de l'idéal que le comité s'était formé. Il avait été donné par M. Jean Zuber fils, auteur de la proposition à la Société Industrielle. Celui-ci avait en effet, avec M. Amédée Riéder fait construire à l'Île Napoléon un certain nombre de maisons du même type pour y loger les ouvriers de sa papeterie. D'après le plan on pou-

vait voir que le logement peu coûteux était fort bien disposé. De plus chaque habitation réservée à une famille était au milieu d'un jardin dont les produits pouvaient servir à l'amélioration du ménage. Cette dernière disposition plut beaucoup au Comité d'études qui chercha à imiter ce plan à Mulhouse. Les travaux de ce Comité durèrent neuf mois et c'est seulement à la séance de septembre 1852 qu'il put présenter son rapport à la Société Industrielle.

« Ce qui nous a particulièrement guidés dans le choix du plan que nous vous soumettons aujourd'hui, disait ce rapport, c'est le désir, que vous partagerez avec nous, d'améliorer d'une façon notable la condition des ouvriers de la ville et de la campagne, car le genre d'habitations que nous proposons ne conviendrait pas moins aux uns qu'aux autres. Si dans les campagnes, en effet, les logements ont l'avantage d'être isolés, on sait d'autre part qu'ils pèchent parfois par une mauvaise distribution et trop souvent par le défaut de propreté, de lumière et d'air salubre.

La commodité, la propreté d'un logement influent plus qu'on ne le supposerait d'abord peut-être sur la moralité et le bien-être d'une famille. Celui qui ne trouve en rentrant chez lui qu'un misérable taudis, sale, en désordre, où il ne respire qu'un air nauséabond et malsain, ne saurait s'y plaire et le fuit pour passer au cabaret une grande partie du temps dont il dispose. Ainsi son intérieur lui devient presque étranger, et il contracte bientôt de funestes habitudes de dépenses dont les siens ne se ressentent que trop et qui aboutissent presque toujours à la misère. Si au contraire nous pouvons offrir à ces mêmes hommes des

habitations propres et riantes, si nous donnons à chacun un petit jardin, où il trouvera une occupation agréable et utile, où dans l'attente de sa modeste récolte, il saura apprécier à sa juste valeur cet instinct de la propriété que la Providence a mis en nous, n'aurons-nous pas résolu d'une manière satisfaisante un des problèmes les plus importants de l'économie sociale ? N'aurons-nous pas contribué à resserrer les liens sacrés de la famille et rendu un véritable service à la classe si intéressante de nos ouvriers et à la Société elle-même ? »

Tels étaient les mobiles auxquels obéissaient ces industriels au cœur généreux.

A la fin du rapport, le Comité émettait le vœu que des citoyens charitables entreprissent de construire quelques maisons d'après les idées plus haut exprimées. On verrait ainsi les avantages et les inconvénients de ces maisons et alors on les imiterait ou on en construirait sur un autre plan et d'après d'autres indications. La Société Industrielle appuya ce vœu de toute son autorité. Elle ne pouvait aller plus loin, là se bornait son rôle, qui, on le voit, avait été considérable.

CHAPITRE II

CONSTITUTION DE LA SOCIÉTÉ MULHOUSIENNE DES CITÉS OUVRIÈRES

Un homme de la plus grande compétence, soucieux du bien-être de l'ouvrier, essaya de réaliser le vœu émis par la Société Industrielle, ce fut M. Jean Dollfus. Sous la direction de M. Emile Muller, architecte, M. Jean Dollfus fit élever à côté de Mulhouse à Dornach quatre maisons destinées à servir de modèle. Au bout d'un certain temps on consulta les locataires de ces maisons, on les interrogea, ils donnèrent leur avis et après avoir fait cette enquête on fut conduit à adopter deux types différents qui ont servi de base d'abord aux cités ouvrières de Mulhouse, puis à celles de Gerbwiller qui en ont été une heureuse imitation. Une fois les types de ces maisons adoptés, une autre question se posa : louerai-on les maisons construites comme on l'avait toujours fait jusqu'à cette époque, ou bien chercherait-on à les vendre et quelle combinaison faudrait-il imaginer en ce cas pour en mettre le prix à portée des acquéreurs ? C'est cette dernière solution qui prévalut et qui fit toute l'originalité du système mulhousien. Jusqu'alors en

effet on pensait pouvoir élever des maisons de plus en plus commodes pour y réunir des locataires à un prix inférieur à celui qu'ils avaient payé jusqu'alors pour des logements moins convenables, mais ici on voulut faciliter à l'ouvrier l'acquisition de la maison qu'il habitait, faire de lui un propriétaire désormais fixé dans le pays avec sa famille.

Comme on l'a exposé plus haut, le Gouvernement français se préoccupait de résoudre le problème du logement dans les grandes agglomérations industrielles. Deux décrets en effet avaient été rendus le 22 janvier et le 27 mars 1852, attribuant une somme de dix millions de francs à l'amélioration des logements d'ouvriers dans les villes manufacturières les plus importantes. Mulhouse étant à l'époque une des premières villes industrielles de France, M. Jean Dollfus avait pensé pouvoir obtenir pour les cités ouvrières une partie de cette somme et il en avait fait la demande au Gouvernement. Celui-ci, par l'organe de M. le Préfet du Haut-Rhin, répondit :

« Qu'il était disposé à seconder de tout son pouvoir les entreprises de cette nature, lorsque, comme dans l'espèce, elles étaient dirigées par des hommes offrant les garanties désirables ; que pour obtenir la subvention demandée, il serait préalablement nécessaire de justifier, entre autres choses, de la constitution régulière de la société, et de produire, avec une demande formelle de ses représentants légaux, les plans et devis des cités à construire ; qu'on y joindrait un tarif des prix de location et de vente, avec un état descriptif des objets meubles ou immeubles par destination ; à la jouissance et à la propriété desquels les ouvriers auraient droit ; qu'il serait stipulé dans le traité à

intervenir pour régler les conditions de la subvention, que les tarifs ne pourraient être élevés pendant un certain laps de temps (vingt ans par exemple), sans l'autorisation de l'administration ; qu'en cas d'inexécution de quelque une des clauses convenues, le remboursement de la subvention aurait lieu pour faire retour au trésor, et qu'à ces fins des sûretés hypothécaires seraient prises sur les immeubles formant les cités ouvrières, pour garantir l'exécution des engagements de la Société ; qu'à ces conditions, l'allocation d'une subvention égale au tiers de la dépense, alors évaluée à trois cent mille francs, serait accordée pour être mise à la disposition de la Société, en trois fois, au fur et à mesure de l'avancement des travaux ».

Devant la nécessité de constituer une société pour bénéficier d'avances de l'Etat, M. Jean Dollfus s'empressa de faire inscrire à un certain nombre d'industriels mulhousiens des actions et le 10 juin 1853, l'acte constitutif de la « Société Mulhousienne des Cités ouvrières » était dressé par-devant M. Kanengieser, notaire à Dornach et M. Claudon, notaire à Mulhouse. Nous donnons le texte même de cet acte dans notre appendice.

Cette société se constituait au capital de trois cent mille francs, divisé en soixante actions de cinq mille francs. Quelques jours après la signature de l'acte le Conseil d'Administration de la Société Mulhousienne des Cités ouvrières adressait à M. le Ministre de l'Intérieur la lettre suivante :

Mulhouse, le 27 juin 1853.

A Son Excellence le Ministre de l'Intérieur.

Monsieur le Ministre,

L'établissement des Cités ouvrières à Mulhouse, pour la fondation desquelles Votre Excellence a bien voulu témoigner un intérêt particulier est aujourd'hui constitué en Société Civile au capital de trois cent mille francs, par acte notarié du 10 juin courant.

Nommés administrateurs par l'acte même de la constitution, nous avons l'honneur d'adresser à Votre Excellence, par l'entremise de M. le Préfet du Haut-Rhin, une expédition dûment légalisée de cet acte, avec les plans, devis et descriptions des maisons d'ouvriers dont la construction est projetée en partie pour cette année déjà à Mulhouse, dans une localité parfaitement appropriée à un pareil établissement. Cet envoi, Monsieur le Ministre, répond aux instructions que Votre Excellence a transmises à Monsieur le Préfet sous la date du 21 février dernier, alors que l'un de nous, M. Jean Dollfus, premier et principal fondateur des Cités ouvrières de Mulhouse, a eu l'honneur de faire une communication particulière à cet égard à Votre Excellence. Ces instructions exigeaient, en effet, en premier lieu, l'envoi à faire au Ministre de l'Intérieur d'une demande formelle des représentants légaux de la Société à constituer, pour la subvention à obtenir du Gouvernement de

S. M. l'Empereur, en exécution des décrets des 22 janvier et 27 mars 1852.

Cette subvention, d'après les assurances données par Votre Excellence elle-même, devait être de cent mille francs, alors qu'il n'était question dans le principe, de constituer la Société des Cités ouvrières de Mulhouse qu'au capital de deux cent mille francs.

Aujourd'hui elle est au capital de trois cent mille francs, et la Société n'entend pas en rester là ; car, selon ses besoins et la nécessité de son œuvre, elle est décidée à augmenter par la suite successivement, et dans une forte proportion, le capital souscrit par douze actionnaires seulement, en appelant à concourir à cette création philanthropique d'autres souscripteurs qui demandent déjà à y être associés. Nous espérons donc de la munificence du Gouvernement et de sa sollicitude pour tout ce qui concerne les classes laborieuses, que cette subvention puisse être portée au chiffre de cent cinquante mille francs.

Les instructions données à M. le Préfet, disposaient encore qu'on joindrait aux plans et devis des Cités ouvrières à construire, un tarif des prix de location et de vente, avec un état descriptif des objets, meubles et immeubles par destination à la jouissance ou à la propriété desquels les ouvriers auraient droit. Il serait stipulé dans le traité à intervenir pour régler les conditions de la subvention, que les tarifs ne pourraient être élevés pendant un certain laps de temps (vingt ans, au moins, par exemple, portent les instructions), sans l'autorisation de l'administration.

Enfin, disent les instructions, des sûretés hypothécaires seraient prises sur les immeubles formant la Cité ouvrière,

pour garantir l'exécution des engagements de la Société. Mais, sur ce dernier point, Votre Excellence a bien voulu ajouter que si la combinaison indiquée par M. Jean Dollfus, l'un de nous, pour faciliter aux ouvriers l'acquisition des maisons en payant la moitié du prix de vente et en empruntant l'autre moitié à la Société de Crédit foncier de France, venait à se réaliser, le Gouvernement consentirait à ce que l'inscription hypothécaire à prendre au nom de l'Etat, fût primée par celle de la Société de Crédit foncier.

Nous avons déjà, de ce côté, Monsieur le Ministre, les assurances les plus positives et les plus encourageantes de la part de la Société du Crédit foncier de France, et nous apprécions, comme elle le mérite, la déclaration toute libérale que Votre Excellence a consignée à ce sujet dans les instructions transmises à M. le Préfet du Haut-Rhin.

Mais nous prenons la liberté de soumettre à Votre Excellence quelques observations sur la partie des instructions en ce qui concerne le tarif des locations et de nos ventes des maisons ouvrières ; nous demanderions à être affranchis de la production actuelle de ce tarif, craignant de nous lier à nous-mêmes les mains, au préjudice des ouvriers, si nous arrêtons dès à présent un tarif formel des prix des locations et des ventes. L'esprit de libéralité absolue qui anime les fondateurs de la Société mulhousienne des Cités ouvrières une fois admis, et la Société présentant sous ce rapport toutes les garanties désirables, selon la propre expression des instructions ministérielles, il nous a semblé qu'on pourrait en toute sûreté s'en rapporter à elle et à ses administrateurs, pour la fixation, peut-être va-

riable, de ces prix de location et de vente, prix qui tendent plutôt à diminuer qu'à augmenter. La Société déclare d'ailleurs, dans son acte de constitution, qu'elle n'entend tirer de ses mises de fonds aucun bénéfice, et qu'elle se contente d'un intérêt de 4 0/0 du capital versé par chaque souscripteur. Nous avons adopté, dans notre plan, quatre catégories de maisons ouvrières, dont le prix de revient variera depuis mille cinq cents francs environ jusqu'à deux mille huit cents francs, plus ou moins, chaque maison ayant, comme dépendance contigüe, cour et jardin d'un are environ d'étendue, et de plus la jouissance commune, avec les autres habitations de la cité ouvrière, des rues à établir, des égoûts pour l'écoulement des eaux ménagères et pluviales, des fontaines, d'un lavoir commun, etc. etc. Ces prix de revient, pour la construction des cent premières maisons projetées pour cette année, ont été calculés d'après le renchérissement survenu depuis peu, à Mulhouse, dans les matériaux de construction : le renchérissement subit des matériaux est dû aux nombreuses constructions qui se sont élevées exceptionnellement cette année à Mulhouse et aux environs ; mais le prix de revient de nos maisons ouvrières a devant lui deux chances de diminution, et dans le retour probable, déjà l'année prochaine peut-être, aux prix ordinaires des matériaux de construction, et dans cette éventualité, probable aussi, que les loyers des maisons ouvrières non vendues, peuvent présenter, après déduction des frais d'administration de la cité, un excédent au bout de chaque année ; cet excédent serait employé avec le produit des ventes de maisons, au rachat ou au remboursement d'une somme proportionnelle d'actions souscrites ;

l'amortissement successif des actions finirait donc inévitablement par profiter aux ouvriers qui voudraient se rendre acquéreurs de la maison qu'ils ont d'abord prise à bail.

Il est dans l'intention de tous les actionnaires de nos cités ouvrières, de rechercher et de faciliter de préférence la vente des maisons, sans repousser pour cela les demandes de locations. Au moyen des arrangements convenus avec la Société du Crédit Foncier de France, un ouvrier pourra devenir acquéreur de sa maison en payant, sur le prix de revient, qui sera toujours le prix invariablement fixé pour l'acquisition, un acompte de quelques cents francs et un prélèvement mensuel de quinze à vingt francs sur ses économies, ou que lui avance l'établissement dans lequel il travaille, jusqu'à ce qu'il ait accompli la moitié du prix d'acquisition.

L'ouvrier ne payera, dans ce cas, pas de loyer ; les acomptes versés par lui seront portés à son crédit dans son compte ouvert où il sera débité du prix d'acquisition de la maison, le tout décompté à l'intérêt de 5 0/0 l'an. Une fois la moitié du prix d'acquisition réalisé, au moyen d'un emprunt au Crédit foncier de France, l'acte authentique et définitif de la vente sera alors passé. Une clause essentielle, que nous nous proposons d'introduire dans ces actes de vente, c'est qu'afin de maintenir son caractère tout philanthropique à la cité ouvrière de Mulhouse la faculté de revendre ou de sous-louer sans autorisation de la Société sera interdite pendant les dix années qui suivront la date du contrat ».

La demande ainsi présentée fut accueillie favorablement et l'Empereur voulut bien accorder à cette œuvre naissante une subvention de 300.000 francs, qui, dit un membre de

la Société Industrielle, « a été pour elle un honorable encouragement et un si grand bienfait qu'on peut dire qu'elle a été une des plus puissantes causes du résultat qu'on a obtenu ».

Cette somme fut complètement employée à couvrir les dépenses nécessitées par l'établissement des rues, trottoirs, égouts, fontaines, palissades ainsi que pour les plantations d'arbres, la construction et l'aménagement de bains, lavoirs, boulangeries, restaurants, etc... Ainsi chaque maison put être dégrevée de la part proportionnelle qu'elle aurait eu à supporter de ces frais généraux et le prix en fut réduit à ce que coûtent seulement sa construction et le terrain qu'elle occupe.

Cette participation de l'Etat dans cette œuvre des cités ouvrières est d'autant plus intéressante à signaler que de nos jours elle a complètement cessé. S'il est vrai que parfois, en effet, les Départements et les Villes souscrivent des actions d'une société de ce genre ou lui attribuent des subventions, l'Etat semble se désintéresser des efforts des particuliers et n'apporte, en aucun cas, son concours financier, les avantages consentis de par la loi par la Caisse des Dépôts et Consignations ne pouvant, en effet, être assimilés à des dons gracieux de l'Etat. Le problème du logement serait résolu pourtant avec d'autres facilités si, à l'instar de ce qui a été fait pour les Retraites ouvrières le Trésor versait une somme égale soit au capital souscrit par les actionnaires, soit à celle que versent annuellement les occupants des maisons pour devenir propriétaires.

CHAPITRE III

SON FONCTIONNEMENT

Le fonctionnement de la Société est très bien expliqué par le D^r A. Penot, dans son mémoire à la Société industrielle en date du 30 août 1865 et nous ne saurions mieux faire que de nous en inspirer.

Par suite du traité intervenu avec l'Etat, à cause même de la subvention de 300.000 francs accordée par l'Empereur, la Société s'est engagée à vendre ses maisons aux ouvriers au prix de revient, ou à les louer à un taux ne dépassant pas 8 0/0 de ce prix. Ce revenu doit faire face aux frais de toute nature : contributions et assurances, entretien, appointements et salaires des employés de la Direction, etc. Le surplus est affecté à payer les intérêts du capital souscrit, lesquels, par suite des statuts ne peuvent dépasser 4 0/0. Le boni, s'il y en a un, est appliqué à des dépenses d'utilité publique à l'usage des habitants de la cité (voir à l'appendice, pièce n° 1).

Le but que la Société s'est proposé est de construire des maisons destinées à loger un seul ménage, et de les vendre aux ouvriers au prix coûtant, en leur accordant pour se

libérer de longs termes qui peuvent aller jusqu'à quatorze et même au besoin jusqu'à seize ans. Tant que les maisons ne peuvent être vendues elles restent en location. Les ventes se font sous certaines conditions qui ont surtout pour objet le maintien de l'ordre et de la propreté extérieure. Parmi ces conditions la plus importante, car elle limite temporairement au propriétaire un droit qui entre dans les caractères même de la propriété, est celle qui interdit à l'acquéreur de vendre sa maison avant dix ans à dater du jour du contrat, ou de sous-louer une partie de son logement à une autre famille, sans autorisation expresse du Conseil d'administration (voir à l'appendice, pièce n° 2).

« Ces réserves ont dû être exigées, parce qu'on ne voulait pas laisser se réunir sous le même toit un trop grand nombre de personnes étrangères les unes aux autres. C'eût été retomber dans un des inconvénients les plus graves qu'on reprochait aux anciens logements et qu'on voulait éviter à tout prix. Quant à la vente, il fallait se mettre en garde contre les spéculateurs qui n'auraient pas manqué d'acheter des maisons à bon marché pour les louer ensuite à des prix élevés, de sorte que l'ouvrier, dont on n'avait uniquement que le bien-être en vue, n'aurait rien gagné à la combinaison qu'on avait imaginée à son avantage et aux sacrifices qu'on allait s'imposer.

« Sans doute, l'administration eût été maîtresse de ne pas traiter directement avec ces spéculateurs ; mais il leur eût été trop facile d'arriver à leurs fins en faisant acheter ces immeubles par des hommes de paille, qui les leur auraient immédiatement revendues sous l'appât du plus minime bénéfice. »

Cette clause d'interdiction de vente pendant dix ans ou de sous location n'avait été insérée dans les contrats uniquement que pour éviter ces manœuvres des spéculateurs. Le conseil d'administration autorisait toujours la vente d'un immeuble par un ouvrier à un de ses camarades et de même permettait les sous-locations quand il lui apparaissait qu'aucun inconvénient n'en résulterait pour l'hygiène ou la bonne tenue des maisons. Malgré toutes ces précautions, des abus ne manquèrent pas de se produire rapidement et l'on vit des ouvriers prendre chez eux des locataires, de façon à se procurer des revenus leur permettant d'amortir plus vite le prix d'achat de leur habitation. Pour ce faire ils étaient alors dans la nécessité de resserrer leur propre famille et de cette façon on arrivait de nouveau à l'entassement et à la promiscuité que la Société avait voulu éviter en construisant ces cités. Ainsi ces clauses limitant les droits de l'acquéreur étaient parfaitement justifiées et leur violation pouvait conduire aux pires résultats.

Les ventes ont lieu moyennant un premier versement de 300 francs ou plus, selon la valeur de l'immeuble (voir à l'appendice la pièce n° 2). Cette somme est portée au crédit de l'acheteur et sert à payer les droits et les frais lorsque le moment est venu de passer définitivement contrat. Le restant du montant du prix d'acquisition est acquitté par l'ouvrier au moyen de versements mensuels variant d'importance suivant la valeur de l'immeuble occupé et pouvant aller de 18 à 50 francs, versements ininterrompus jusqu'au moment de la libération complète. A l'appendice pièce 3 nous donnons un exemple du compte ouvert par la Société à un occupant pendant toute la durée de sa loca-

tion-acquisition. Il peut arriver qu'un ouvrier, malgré sa bonne volonté, ne puisse réunir la somme nécessaire au premier versement. Dans ce cas la Société peut cependant consentir à le prendre comme acquéreur d'un immeuble, à condition toutefois de lui augmenter ses mensualités pour arriver à lui faire verser le montant du prix d'achat dans le même laps de temps que ses camarades.

« Le premier versement ayant été effectué dans son entier, les paiements mensuels exigés ne sont pas plus élevés que ceux qu'on prend en ville pour la simple location d'appartements moins grands et moins salubres. Ils ne sont que légèrement supérieurs aux loyers demandés par l'administration des cités pour ces mêmes maisons, parce qu'on ne porte au compte de l'acquéreur que 5 0/0 du capital représentant la valeur de l'immeuble tandis qu'on en demande 7 à 8 0/0 au locataire. Lorsque l'ouvrier a acheté, par exemple, une maison de 3.000 fr. dont il aura entièrement acquitté la valeur en treize ans et quelques mois, il n'aura déboursé en réalité au bout de ce temps que 1.000 francs de plus que s'il n'avait été que locataire. C'est donc à ce prix seulement que sa maison lui est revenue, quoiqu'il ait joui déjà depuis treize ans de tous ses droits de propriétaire, et qu'il soit alors possesseur d'un immeuble d'une valeur plus grande que celle qu'il avait au moment de l'acquisition ; car à Mulhouse le prix des terrains et des maisons tend toujours à augmenter avec le chiffre de la population. ».

Dès qu'un ouvrier entre dans une maison comme locataire-acquisiteur, il reçoit un livret sur lequel sera réguliè-

rement porté tout versement opéré par lui, ainsi que le règlement de compte annuel.

« Chaque année, en effet, son compte est réglé avec,
« pour les deux parties, un intérêt de 5 0/0, à partir, à
« l'avantage de l'acheteur, de la date même de chaque
« versement, tandis qu'il n'est débité à la fin de chaque
« exercice que de la différence d'intérêt qui reste à sa charge.
« Par cette combinaison, à laquelle il ne peut que gagner,
« on lui a créé une véritable caisse d'épargne, où il vient
« placer de mois en mois des sommes dont l'ensemble
« et le produit constituent successivement ses paiements
« annuels. »

A chaque versement l'ouvrier reçoit une quittance détachée d'un registre à souches et ainsi toute erreur ou discussion est évitée. Grâce à son livret l'ouvrier peut toujours savoir quelle est la somme exacte dont il reste débiteur, il lui est constamment possible de calculer à quel moment il sera définitivement propriétaire.

Par suite de malheurs ou de circonstances fortuites, il peut arriver qu'un ouvrier ne puisse continuer à exécuter son contrat, soit qu'il quitte la ville, soit qu'il veuille bien continuer à y travailler, mais sans devenir acquéreur d'une maison. La Société a toujours consenti à ces résiliations et n'a jamais voulu faire état de la loi qui stipule qu'en cas de résiliation de bail les acomptes sont perdus. Œuvre essentiellement philanthropique, elle a voulu que l'ouvrier ainsi obligé de cesser son contrat soit considéré comme s'il n'avait été que locataire et que l'excédent des sommes versées par lui sur celles qu'il aurait déboursées en cette dernière qualité lui soit rendu. Supposons, par exemple, qu'au

bout de dix mois on ait à résilier un bail, et que l'acheteur ait donné 25 francs par mois, soit en tout 250 francs ; on ne le considère plus que comme un locataire dont on aurait reçu seulement 18 francs par mois ou 180 francs pour dix mois, et on lui rend la différence, c'est-à-dire 70 francs, sauf indemnité à lui retenir en cas de dégradations. Quant au premier versement il lui est intégralement rendu avec les intérêts si toutefois il n'a pas été employé aux frais de contrat. En principe la Société retarde le plus possible le moment de passer acte, ceci pour éviter des frais inutiles dans le cas où l'ouvrier ne peut continuer ses versements.

CHAPITRE IV

DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ. — SES ŒUVRES ANNEXES :

BAINS, DOUCHES, LAVOIRS, CRÈCHES. ETC.

Le fonctionnement de la Société était si parfait, les avantages consentis aux ouvriers semblaient si grands, que les maisons construites trouvaient presque aussitôt des acquéreurs. Jamais dans la pensée des auteurs de cette institution, un pareil rêve n'aurait pu se glisser ; une ville presque nouvelle a surgi à côté de l'ancienne et sur 1700 maisons construites, 1243 en 1901 étaient vendues. (Voir à l'appendice, pièce n° 4).

Les immeubles édifiés furent successivement de différents modèles, les uns à étage sur rez-de-chaussée, et les autres à rez-de-chaussée seulement. Les unes et les autres se partagent en plusieurs catégories :

1° Rangées de maisons adossées deux à deux, et dont chacune a un jardin sur le devant. Ces maisons, à part celles qui terminent les rangées, ont l'inconvénient de ne recevoir le jour que par leur façade et d'être donc moins abondamment que les autres exposées à l'air et à la lu-

mière ; aussi ce genre de construction a-t-il été assez rapidement abandonné ;

2° Maisons par groupe de quatre, au milieu d'un jardin dont chacune a sa part. Dans cette disposition, les logements ayant des ouvertures de deux côtés, sont plus sains et plus gais, c'est pourquoi cette forme de construction fut le plus souvent adoptée, bien que le prix en fût plus élevé que celui des maisons de la catégorie précédente, par suite de la création d'une cave au sous-sol et de la plus grande superficie des appartements.

3° Maisons également par groupe de quatre au milieu d'un jardin, mais avec un simple rez-de-chaussée, aussi bien exposées que celles de la deuxième catégorie, mais plus accessibles aux petites bourses ;

4° Maisons entre cour et jardin ressemblant à celles indiquées en premier lieu.

« Dans les maisons par rangées, dit M. Penot, le jardin
« se développe par devant ; dans celles qui sont groupées
« par quatre, il règne par devant et sur la moitié du pignon, jusqu'à la clôture de l'habitation contigüe. Ainsi
« chaque logement et son jardin sont isolés ; chaque propriétaire est clos chez soi. La surface d'une maison est
« d'environ 40 mètres carrés et le jardin en a 120. Pour
« agrandir l'espace habitable, on a donné un peu plus de
« surface aux constructions à rez-de-chaussée sans étage et
« la différence est prise sur le terrain à cultiver, de manière que le tout soit également de 160 mètres carrés.

« Un jardin donne à l'ensemble un grand avantage et
« encore un plus grand agrément. Le propriétaire y récolte
« une partie du jardinage qu'exige sa table, et dont on

« peut estimer la valeur à 30 ou 40 francs par an. Mais s'il
« y attache un haut prix, c'est surtout à cause des agréables
« distractions qu'il y trouve pour lui, sa femme et ses en-
« fants. Ces derniers, tant qu'ils sont en bas âge, y peuvent
« jouer en plein air, sans être exposés à aucun des dangers
« que présentent nos rues toujours si fréquentées. La fa-
« mille se plaît à entretenir ce petit terrain avec un grand
« soin, et quelquefois même avec une certaine coquetterie.
« Tous se réunissent pour occuper leurs moments de loi-
« sirs à planter, arroser, récolter, ou se reposer le soir à la
« fraîcheur pendant la belle saison au milieu de cette ver-
« dure qui leur appartient, au lieu de se disséminer comme
« ils l'auraient fait autrefois, les femmes restant chez elles,
« et les hommes dépensant follement, à goûter les plaisirs
« moins honnêtes du cabaret, un argent qui ferait défaut à
« leur famille.

« Des rues spacieuses séparent les propriétés. La princi-
« pale, la rue de Strasbourg, a 11 mètres de largeur, dont
« trois occupés par une double rangée de trottoirs. Des
« fontaines publiques ont été placées, des tilleuls ont été
« plantés le long de ces rues, dont l'éclairage a été égale-
« ment assuré ».

Les sommes produites par la vente des maisons étaient aussitôt employées à nouveau à des constructions. Mais comme les paiements s'échelonnaient sur plus de quinze ans, la société n'aurait pu, avec ces seules ressources, édifier rapidement un nombre aussi important de cités ouvrières. Aussi a-t-elle dû recourir à des emprunts dont la sécurité était garantie par des hypothèques sur les immeubles. On s'était d'abord adressé au Crédit foncier dont on obtint au

taux de 5 0/0, auquel on devait ajouter 0,49 0/0 pour frais d'administration, la somme de 82 250 francs avec hypothèque sur les 98 maisons de la première cité, somme à rembourser en 60 termes semestriels. Puis les exigences de cette société étant devenues plus considérables, il fallut renoncer à solliciter d'elle de nouveaux prêts et trouver à Mulhouse et à Bâle, également sur hypothèque, des fonds au taux de 4 1/2 ou 5 0/0.

Grâce à une gestion remarquable, non seulement la Société des Cités ouvrières put mener à bien les constructions entreprises, mais elle parvint à obtenir des excédents dont l'emploi à des travaux d'utilité publique fut fait pour le plus grand profit des habitants de ses maisons. C'est ainsi que de sa fondation à 1900, la somme de 508 045 francs fut dépensée par la Société pour l'installation de rues, la création d'égouts, l'aménagement de places publiques, l'ouverture d'écoles, de salles d'asile, la construction de lavoirs, etc. (Voir à l'appendice pièce n° 5).

Le dernier bilan de la Société arrêté au 16 décembre 1913, et établi par nécessité en marks, accuse toujours une situation excellente (Voir à l'appendice, pièce n° 6). — Les 1 243 maisons construites abritent actuellement environ 14.000 personnes.

Comme nous venons de le dire, la Société, soit par des innovations de son conseil d'administration, soit grâce aux nombreux philanthropes de la ville, a réussi à avoir à proximité de ses cités des établissements de bains à bon marché, des lavoirs, un restaurant et une boulangerie. A titre de renseignement qu'il nous soit permis d'expliquer en quelques lignes le fonctionnement des lavoirs des cités,

cette œuvre touchant de très près à celle qui est l'objet de cette étude.

Les bains et lavoirs des cités sont alimentés par des eaux chaudes provenant des usines du voisinage. Un lavoir se compose d'une grande salle couverte dans laquelle l'eau vient remplir un bassin où elle se renouvelle constamment.

« Les femmes peuvent y laver debout abritées contre les
« éclaboussures, afin que leurs vêtements ne se mouillent
« pas. On paye 5 centimes pour passer deux heures dans
« l'établissement ; et ce temps est suffisant pour laver et sé-
« cher le linge que chaque femme y apporte. Afin de hâter
« l'opération, on a placé dans la salle uneessoreuse à force
« centrifuge (hydro-extracteur) mise en mouvement au
« moyen de deux manivelles. Deux femmes rangent simul-
« tanément leur linge dans l'appareil qu'elles font ensuite
« mouvoir avec facilité. Au bout d'un instant ce linge a
« presque perdu toute l'eau qu'il retenait, sans avoir subi
« l'action énérvante de la torsion, et il ne reste plus qu'à
« terminer par un prompt séchage. Dans la belle saison, la
« laveuse l'emporte dans cet état et se contente de l'étendre
« au soleil. En hiver, elle peut profiter du séchoir de l'éta-
« blissement, sorte de vaste armoire à température élevée,
« où il suffit de le maintenir pendant quelques minutes ».

Cette description, dont les détails paraîtront peut-être exagérés, est donnée surtout pour bien montrer comment à Mulhouse furent étudiés minutieusement et résolus tous les problèmes dont l'ensemble compose la vie des travailleurs. Dans combien de quartiers tout nouvellement construits avons-nous des lavoirs aussi perfectionnés ? Ne voyons-nous pas au contraire dans les centres populeux le

linge lavé dans une eau malpropre et croupissante, cependant que les pauvres femmes qui font cette besogne sont exposées à toutes les intempéries. Cette question est connexe à celle du logement, elle est une autre forme de l'hygiène et les résoudre toutes deux s'impose dans tous les cas.

CHAPITRE V

AUTRE SOLUTION. LOCATION DE MAISONS COLLECTIVES

Dans une lettre qu'il adressait le 27 janvier 1904 au Conseil d'administration de la Société industrielle, M. Lalance, industriel mulhousien, informait cette société qu'il mettait à sa disposition une somme de 100.000 francs, destinée à la construction de logements modèles à bon marché, en lui laissant toute liberté quant au genre de logements à construire et quant à leur situation. Ce don était d'ailleurs porté un peu plus tard à 140.000 francs.

La question ayant été soumise à l'examen du Comité d'utilité publique, celui-ci, après mûr examen, a proposé de construire dans la ville, et bien en vue, un groupe de maisons à étages, en cherchant à donner, tant à l'ensemble, qu'à chaque unité composant le groupe de logements, la meilleure disposition possible. On voulait ainsi créer un type susceptible de servir de modèle aux personnes qui seraient amenées à bâtir dans la région de nouveaux logements à bon marché. Négligeant le principe que plus il y a d'étages, plus le prix de revient du logement s'abaisse, on décida de s'arrêter à la construction de mai-

sons à deux étages sur rez-de-chaussée et sur cave. D'autre part diverses conditions essentielles, qui devaient être remplies par les groupes de logements, étaient posées par le Comité :

1° Il y avait lieu de construire deux types de logements : l'un à deux chambres et une cuisine, l'autre à trois chambres et cuisine ;

1° Chaque logement devrait être « self-contained » c'est-à-dire que les W.-C. ne devaient pas être en dehors de l'appartement ;

3° Chacune des pièces, y compris le W.-C., devait avoir une fenêtre s'ouvrant à l'air libre ;

4° Les chambres à coucher ne devaient pas communiquer directement entre elles ;

5° Pour assurer le cube d'air imposé par les règles d'une hygiène bien comprise, la surface totale de l'appartement ne devait pas être inférieure à 45 mètres carrés pour le logement à deux pièces et à 60 mètres carrés pour le logement de trois pièces (la hauteur minima des chambres à coucher étant fixée par les règlements municipaux à 2 m. 80).

6° L'escalier commun ne devait desservir qu'un nombre de logements aussi limité que possible.

Ces conditions posées ainsi très nettement, il s'est agi de déterminer quel devait être le prix des loyers des logements qui allaient être construits.

« On s'accorde à dire, écrit M. A. de Glehn (1), que les

(1) Rapport sur les maisons ouvrières (cité Lalance) Mulhouse, 1903.

conditions de la vie d'une population ouvrière dans les villes comme la nôtre ne peuvent guère être considérées comme satisfaisantes si le loyer absorbe plus de 20 0/0 du revenu du chef de famille. Nous savons fort bien que ce desideratum est loin d'être rempli dans bien des cas, mais nous avons pensé que nous devons chercher à nous en rapprocher le plus possible ».

En admettant, par conséquent, un loyer annuel de 180 francs pour les logements de deux pièces et une cuisine, et de 240 francs pour ceux de trois pièces et une cuisine, une famille dont le chef gagnait de 3 à 4 francs par jour pouvait ainsi occuper des locaux salubres et à proximité du lieu du travail. Le groupe de maisons fut construit sur un terrain de 1.175 mètres carrés situé à l'angle de la Porte de Nesle et du canal de décharge en face du bureau d'octroi. Le prix d'achat du terrain avait été de 10.000 frs.

« Sur le devant du terrain, se trouve une maison double contenant douze logements de deux pièces et cuisine, et par derrière, placées en équerre de chaque côté, deux maisons dont chacune contient 6 logements de trois pièces et cuisine. Les trois maisons se trouvent ainsi groupées autour d'une cour centrale, l'accès aux logements ayant lieu par cette cour dont l'entrée est fermée par une grille et à côté de laquelle se trouve une loge de concierge pour l'ensemble. »

La construction commencée au printemps de 1901 fut terminée dans le courant de l'été 1902 et les maisons habitées le 1^{er} septembre 1902. Le prix de revient du groupe de maisons se décompose ainsi :

Constructions (à forfait) de la maison double avec logements à deux pièces.....	55 400 fr. »»
Constructions (à forfait) de deux maisons avec logements à trois pièces.....	63 100 »»
Total.....	118 500 fr. »»
Déduction pour les fosses qui avaient été prévues mais qui ont été supprimées...	5 680 »»
Reste.....	112 820 fr. »»
Tuyauterie. Cuvettes des W. C., etc.	3 500 »»
Installations de gaz.....	4 401 40
Grille en fer pour la cour et fondations ..	1 243 75
Canalisation extérieure pour relier la ca- nalisation à l'égoût le plus rapproché...	2 427 »»
Canalisation intérieure.....	2 413 »»
	126 805 fr. 15
Achat du terrain.....	10 000 »»
Frais d'achat, mise en état de la cour, loge du portier et imprévu.....	3 194 »»
Total.....	139 999 fr. 15

Le Comité de la Société Industrielle avait, dans l'étude approfondie à laquelle il s'était livré du prix de revient de ces logements établi comme suit le détail des frais courants annuels du groupe :

Location de 3 compteurs d'eau par an	15 fr.
Eau. 2 280 mètres cubes (90 m. c. par an et par ménage).....	400 »
Gaz pour l'éclairage des cours et des escaliers	240 »
Impositions.....	360 »
Assurance.....	50 »
Réparations, 100 fr. par an et par maison...	300 »
Abonnement à l'égoût.....	60 »
Ramonage	60 »
	1 485 fr.

Tenant compte des habitudes locales et du fait que le rez-de-chaussée est un peu moins tranquille que les étages on résolut de demander pour ces rez-de-chaussée un loyer un peu inférieur à celui des logements des étages, bien que tous ces logements aient mêmes dimensions et mêmes dispositions.

Les prix des loyers ont donc été ainsi fixés :

Logements de 2 pièces

Rez-de-chaussée	46 fr. 85 par mois.
1 ^{er} et 2 ^e étages	48 fr. 125 «

Logements de 3 pièces

Rez-de-chaussée	21 fr. 56 par mois.
1 ^{er} et 2 ^e étages	24 fr. 06 «

« Pour rendre (1) les locataires attentifs au fait que, outre ces prix, ils n'ont rien à payer pour l'eau et l'éclairage des escaliers et pour leur permettre de faire la comparaison entre ces loyers et ceux de la ville, où ces frais sont ajoutés au loyer, les contrats de location mentionnent les prix des loyers sans eau et sans gaz :

Logements de 2 pièces

Rez-de-chaussée	45 fr. par mois.
1 ^{er} et 2 ^e étages	46 fr. 25 «

(1) M. de Glehn. *op. cit.*, p. 9.

Logements de 3 pièces

Rez-de-chaussée. . . . 19 fr. 375 par mois.

1^{er} et 2^e étages 21 fr. 875 par mois.

Le revenu total produit par les 24 lo-

gements se monte ainsi à la somme

de 5.895 fr.

Dont à déduire les frais 1.485 fr.

Total. . . . 4.410 fr.

soit donc à peu près 3 0/0 pour un capital de 140.000 francs. La surface nette intérieure des pièces habitées étant respectivement de 38 et de 54 1/2 mètres carrés, ces loyers correspondent, pour les deux types de logement, à un paiement annuel de 5 francs par mètre carré de pièce habitée.

Aussitôt que les maisons furent prêtes à être habitées, la Société industrielle a porté le fait à la connaissance du public par voie d'annonces. Plus de 100 demandes ont été immédiatement inscrites, parmi lesquelles il a fallu faire un choix en prenant en considération de préférence les demandes des familles les moins aisées et présentant les meilleures références. Le choix fait, les contrats de location furent signés et les 24 logements furent occupés dès le 1^{er} septembre 1902.

Le nombre de personnes habitant le groupe est actuellement de 137 dont 83 enfants, la famille du gardien avec 2 personnes et 4 pensionnaires (Voir le règlement appendice pièce n° 7) ».

Cette œuvre est une des plus intéressantes qui puisse être étudiée, aussi en avons-nous donné une monographie très détaillée. Il ne s'agit plus de rendre un locataire propriétaire de la maisonnette qu'il habite, mais de donner des logements salubres, à bon marché, à côté de leur travail aux ouvriers peu salariés ou à salaire précaire. Avec les moyens de locomotion actuels un ouvrier, gagnant un bon salaire régulièrement, peut aller habiter loin de son travail, mais son camarade moins favorisé est obligé de loger près du centre et de la ville, là précisément où le terrain est le plus cher.

« Les logements que nous visons, dit encore M. de Glehn, devront donc être construits près du centre des villes. Dans la plupart des cas, le coût du terrain obligera à les construire à plusieurs étages, groupés autour de cours, qui seront nécessairement étroites. Ce sont des conditions dans lesquelles il est bien difficile d'obtenir des logements satisfaisants. La catégorie de personnes à laquelle on a à faire, est aussi celle qui paie le moins régulièrement et qui forme la classe des locataires les moins désirables et les moins recherchés. Il en résulte que les entreprises philanthropiques ou semi-philanthropiques se sont rarement occupé de cette classe de personnes, celle cependant qui a le plus besoin qu'on lui vienne en aide. C'est donc vers la construction de ce genre de logements que nos efforts devraient se tourner, en recherchant les terrains rendus disponibles par la démolition de logements reconnus insalubres par exemple. »

CHAPITRE VI

AVANTAGES ET INCONVÉNIENTS DES DEUX SYSTÈMES ADOPTÉS A MULHOUSE

Comme nous venons de le voir, dans tout ce qui précède, les efforts continus des grands industriels mulhousiens ont abouti à donner aux ouvriers des logements sains et à bon marché soit que des ventes à tempérament aient été consenties, soit par de simples locations. Nombreux ont été les visiteurs qui ont voulu étudier sur place le fonctionnement de cette œuvre d'importance capitale et l'on peut dire que toutes les solutions du problème du logement qui ont été trouvées dans le monde entier, ne sont que des copies plus ou moins déguisées de celles adoptées à Mulhouse, tant ont été reconnus considérables les avantages qu'il y avait à retirer de celles-ci.

Faire habiter à un ouvrier une maison coquette dont il devient par des versements extrêmement faibles, propriétaire, c'est donner à ce dernier des habitudes d'épargne, de tempérance, c'est lui faire aimer sa famille, son intérieur. Lorsqu'en 1864, M. Duruy, alors ministre de l'instruction publique, vint à Mulhouse, il voulut voir la cité ouvrière.

Ayant rencontré la femme d'un ouvrier dans la maison qu'il avait demandé à visiter dans tous ses détails, il lui adressa plusieurs questions et entre autres celle-ci : « Où votre mari passe-t-il ses soirées ? » — Avec nous, répondit-elle, depuis que nous avons *notre maison* ».

De plus en devenant propriétaire, le travailleur s'attache davantage à sa ville, à sa province, il ne cherche plus à louer ses services d'ici de là, il reste chez lui. Ayant ainsi pris racine dans le pays, il est connu par l'industriel chez lequel il travaille parfois pendant de très longues années, il en est apprécié, il est aidé par lui dans le malheur, secouru dans la détresse ou l'infortune.

Pour ceux dont les salaires trop faibles ou les charges de famille ne permettent pas l'économie mensuelle de la somme destinée à l'amortissement d'une maison, des logements clairs, vastes et également bon marché, ont été créés. Comme ici il s'agit de maisons à plusieurs étages qui peuvent être édifiées à proximité des usines ou établissements où travaillent les locataires, l'ouvrier pourra n'avoir pas de longs déplacements à faire pour être, à ce sujet, dans des conditions égales à celles dans lesquelles se trouve son camarade acquéreur d'une maison pour lui seul. De plus son bail arrivé à expiration il a la faculté de changer de ville, de louer ailleurs ses services sans avoir l'ennui de risquer par ce changement de perdre des sommes versées en amortissement.

Malgré ces avantages les critiques n'ont pas été épargnées aux deux systèmes, certaines provoquées uniquement par la mauvaise foi et l'envie, d'autres basées sur des raisonnements sérieux et l'expérience. Parmi ces dernières

d'aucunes ont été formulées par les créateurs eux-mêmes dont l'unique souci a toujours été de se rapprocher de plus en plus de la vraie solution, qui d'ailleurs reste encore à trouver. C'est ainsi que M. Alfred Engel, à cette époque vice-président de la Société industrielle et administrateur des cités ouvrières de Mulhouse et de Belfort, un homme dont le souvenir ne peut disparaître de cette région alsacienne tant ont été grands ses bienfaits, disait au Congrès des « Habitations à Bon Marché » tenu à Paris en 1900 :

« Après 46 ans d'expérience, si nous devons continuer
« ou si nous avons à recommencer :

« 1° Nous éviterions l'uniformité des constructions et les
« trop grandes agglomérations ;

« 2° Nous hésiterions à adopter le système de ventes par
« locations ou, mieux encore, à des avances de fonds per-
« mettant aux ouvriers de choisir le genre de construction
« et la localité leur convenant.

« Non pas que nous partagions la crainte, exprimée
« quelquefois avec quelque semblant de vérité, que le sys-
« tème qui a fait la base de notre entreprise n'attache for-
« cément la classe ouvrière aux établissements industriels
« les plus voisins. Malgré tout ce qui a été dit sur ce point,
« nous pouvons affirmer que jamais, à Mulhouse, le fait de
« posséder une maison de cité n'a retenu un ouvrier contre
« son gré dans cette ville, et que, bien au contraire, tout
« ouvrier désirant se défaire de son contrat, a toujours pu
« le faire sans perte et généralement avec un bénéfice con-
« sidérable.

« Mais notre hésitation proviendrait de la constatation

que nous « avons faite, que les restrictions apportées au
« droit de propriété, par des règlements qui obligent tout
« acheteur à conserver indéfiniment son immeuble dans
« l'état d'achat primitif, ne sont pas soutenables à la longue,
« du fait que, dans toute localité où les immeubles aug-
« mentent de valeur, les reventes sont trop faciles, et que
« celui qui achète au prix le plus élevé est précisément
« celui qui ira le plus facilement à l'encontre du but pour-
« suivi, d'interdire que des logements soient occupés par
« un nombre trop considérable de locataires.

« Avec les modifications que nous indiquons, on aurait
« pu éviter sans doute, que 24 0/0 de nos maisons ne pas-
« sissent entre les mains de tiers, souvent peu intéressants,
« mais, par contre, serait-on arrivé, en l'absence de tout
« renouvellement de fonds, qui seul peut produire un rem-
« boursement successif, à un résultat aussi imposant que le
nôtre ? »

Certes l'ouvrier une fois propriétaire de sa maison, après avoir versé toutes ses annuités, voudra essayer en en louant une partie d'augmenter ses revenus, ou encore trouvant un acquéreur à un prix avantageux la vendra. Dans ces deux hypothèses, le but que poursuivait la Société est manqué, la tuberculose reviendra rapidement avec l'entassement de beaucoup plus de monde sous le même toit, et le cabaret s'étant installé au milieu d'une cité ouvrière, la lutte contre l'alcoolisme sera stérile. On ne peut pourtant penser sérieusement à enlever au propriétaire le droit de disposer de son immeuble, car alors sa propriété ne serait qu'un leurre. Quant à exclure le débit de ces agglomérations, on y a pensé, la loi elle-même en défend la création, mais elle

n'interdit pas la vente à emporter et l'alcool pénétrera ainsi avec les plus grandes facilités au cœur même de ces cités dont l'abord même devrait lui être tout à fait impossible.

Faut-il alors, renonçant à rendre l'ouvrier propriétaire, et dans l'espoir de conserver indéfiniment aux cités ouvrières leur véritable destination, créer des maisons uniquement dans le but de les louer à un prix très modéré aux travailleurs ? Mais alors on se heurte à la difficulté de trouver des capitaux pour une pareille œuvre, car enfin ou les sociétés qui feront bâtir ces immeubles ne se contenteront que d'un intérêt très modique 4 ou 5 0/0 par exemple et alors elles ne seront constituées que de quelques philanthropes qui ne grouperont que des sommes très restreintes, ou alors elles voudront une rémunération plus forte de l'argent engagé et de ce fait la location ne sera plus « à bon marché ».

Ainsi l'initiative privée, grâce à laquelle les premières et si intéressantes solutions ont été trouvées, est dans l'impossibilité de résoudre à elle seule le problème. Il lui faut le concours et l'appui de la collectivité constituant la Commune, le Département ou l'Etat. Mais encore une fois, la société industrielle de Mulhouse était arrivée à de tels résultats que le législateur français, qui le premier apporta à la Tribune du Parlement un projet de loi en ce sens, ne souhaitait, à ce moment, qu'une chose, c'était un mouvement analogue dans toutes les villes industrielles.

DEUXIÈME PARTIE

La législation française et les habitations à bon marché.

CHAPITRE I

LA LÉGISLATION FRANÇAISE ET LE PROBLÈME DU LOGEMENT OUVRIER. — LOIS DE 1894-1906-1908.

La première loi française qui ait eu pour objet la question des habitations à bon marché est celle du 30 novembre 1894. Elle est la résultante d'une proposition présentée par M. Siegfried le 5 mars 1892) (*Journal Officiel* du 16 mai 1892. Annexes p. 534 n° 1940). M. Siegfried, Député du Havre, et né à Mulhouse, avait été séduit par l'œuvre de la Société mulhousienne des cités ouvrières et ambitionnait de voir la loi encourager de semblables initiatives. D'autre part l'exemple de Mulhouse avait suscité déjà l'intervention des Parlements étrangers et l'on venait de voir apparaître :

en Angleterre la loi du 18 août 1890, en Autriche celle du 9 février 1892 et en Belgique celle du 9 août 1889. Enfin à l'exposition de 1889 une section des habitations ouvrières avait été fondée et avait obtenu les plus grands succès.

M. Siegried, dans l'exposé des motifs de sa proposition, avait longuement expliqué les raisons justificatives de l'intervention du législateur dans la construction des habitations à bon marché et nous ne saurions mieux faire pour « situer » la question que de reproduire les termes mêmes des parties essentielles de cet exposé :

« Au nombre des moyens inévitablement efficaces, qui, tout en respectant les bases essentielles de la Société, peuvent apporter une amélioration marquée au sort des travailleurs, il convient de citer au premier rang la construction de maisons salubres et économiques. Les diverses institutions sociales que les pouvoirs publics s'efforcent aujourd'hui de provoquer, par le vote de dispositions législatives nouvelles, méritent assurément d'être encouragées, et nous nous garderons bien de rien dire qui puisse en rendre contestable la valeur théorique ou l'efficacité pratique. Nous souhaitons le plus grand succès aux sociétés coopératives qui procurent à nos ouvriers la vie à bon marché, aux institutions d'épargne ou de prévoyance, qui, par la formation d'un capital ou d'une rente viagère, mettent leurs vieux jours à l'abri du besoin, aux sociétés de secours mutuels qui les protègent contre la maladie. Nous désirons vivement que l'ouvrier voie son salaire amélioré par ces mille combinaisons ingénieuses, primes, sur-salaires, et même, lorsque cela est possible, participation aux bénéfices du patron.

Toutefois, si ces institutions sont utiles et méritent de fixer l'attention du Parlement, que dire de celle qui tend à procurer à la famille ouvrière la base, le support naturel dont elle a besoin, une maison ? La maison ne répond pas à un besoin purement physique, elle n'a pas pour but de protéger le corps contre les intempéries du dehors, de lutter contre le refroidissement ; en servant d'enveloppe à la famille, elle devient un des éléments essentiels de la vie en société...

Depuis 1889 la question des logements ouvriers n'a pas cessé un seul instant d'être étudiée et discutée dans notre pays. Au lendemain de l'Exposition, les hommes qui avaient assuré le succès de la section des habitations ouvrières, fondèrent une grande association : la Société française des habitations à bon marché qui depuis cette époque est devenue, dans notre pays, le centre d'études le plus actif pour toutes les questions de cet ordre...

Le moment lui a paru favorable pour entreprendre l'étude de réformes pratiques qui pourraient être obtenues par voie législative dans notre pays. S'inspirant de l'exemple offert dans les pays voisins, retenant quelques-unes des conclusions du congrès de 1889, elle a élaboré, sur le rapport de son secrétaire général. M. Fleury-Ravarin, une proposition de loi qui attaque de front le grand problème de l'habitation ouvrière et cherche à le résoudre par le concours des diverses forces sociales... Il n'est pas de problème qui touche plus intimement à l'avenir de l'ouvrier que celui de l'habitation... Deux faits principaux ont, dans ce siècle, donné naissance au grave problème de l'habitation : 1° la création de la grande industrie qui, exi-

geant un grand nombre de bras, rassemble sur un même point de nombreuses familles ouvrières, 2° l'incessant accroissement des villes...

Aucun problème n'est plus digne de fixer l'attention du législateur, aucun ne réclame une solution plus prompte et plus énergique. Le remède contre cet encombrement si désastreux pour la famille humaine a été mis en pratique simultanément sur deux points de l'Europe : en France et en Angleterre ; à Mulhouse, grâce à l'initiative de Jean Dollfus ; à Londres, grâce aux efforts du Prince Albert. De ces deux généreux essais sont sortis les deux types qui depuis ont été successivement imités et appliqués au moyen de combinaisons financières en rapport avec les mœurs spéciales de chaque pays. Les familles peuvent être logées dans des maisons collectives, sortes de ruches dont chaque alvéole contient un foyer, ou bien dans de petites maisons individuelles avec jardins... Ce qu'il importe de demander avant tout aux constructeurs de maisons ouvrières, c'est la réunion de ces deux conditions : le respect absolu de l'hygiène et la réalisation du plus bas prix possible... Les procédés mis en œuvre pour mettre le père de famille en possession d'une habitation, nous les classons sous trois paragraphes, suivant que la combinaison repose sur l'initiative des patrons, sur celle des capitalistes ou sur celle des ouvriers.

§ 1^{er}. — *Initiative patronale*

De bonne heure les patrons de la grande industrie ont compris qu'il y allait de leur intérêt de fixer autour de l'usine les ouvriers nomades, d'accroître la stabilité de leur personnel en l'attachant par un lien matériel. L'Exposition d'économie sociale a permis de constater sur ce domaine les efforts vraiment remarquables de la part des chefs de la grande industrie française : il y a peut-être vingt mille familles qui, à l'heure présente, se trouvent logées sagement par l'initiative des patrons...

§ 2. — *Initiative des classes aisées*

Ce que les patrons ont fait pour le personnel de leur usine, on conçoit que des capitalistes aient pu le tenter, en se formant en société, pour les ouvriers de manufactures, de toute une ville. Dans cette combinaison, la société se constitue avec le but unique de construire. Tantôt elle se borne à louer purement et simplement, tantôt elle admet que l'ouvrier puisse accéder à la propriété de la maison qui lui est affectée, au moyen de paiements graduels et échelonnés sur un espace de temps plus ou moins long.

§ 3. — *Initiative des Ouvriers*

Les ouvriers peuvent beaucoup pour résoudre le problème de leur logement, et il l'ont bien prouvé dans divers pays où ils ont obtenu, par leurs seuls efforts, des résultats qu'on peut sans exagération qualifier de merveilleux. Le moyen à mettre en œuvre consiste dans la création de sociétés coopératives de construction. En s'associant, ils peuvent former, au moyen du paiement de cotisations hebdomadaires mensuelles, un capital considérable, grâce auquel ils construiront des maisons destinées à être vendues au moyen d'annuités aux membres de l'association. Dans le monde de l'épargne comme dans le monde physique, les modestes capitaux, les infiniment petits, peuvent, par leur groupement, devenir des forces puissantes. Sans doute, tout le monde ne pourra pas être servi à la fois et dès les premiers jours ; mais avec de la patience, avec quelque continuité dans l'effort, les capitaux, immobilisés dans les premières constructions, rentrant peu à peu dans la caisse sociale au moyen de versements successifs des annuités, chacun aura sa part dans les bénéfices de l'association et recevra à son heure l'immeuble ou le capital représentatif.

Les deux types de sociétés coopératives les plus curieux doivent être cherchés en Angleterre et en Italie. Dans le premier de ces deux pays, la société coopérative (*Building*

society), simple société de crédit populaire et non de construction, comme son nom le fait croire, prête au coopérateur le capital avec lequel il construira lui-même sa maison ; le prêt est hypothéqué sur l'immeuble et remboursé en un certain nombre d'annuités. De cette façon on associe intimement chaque famille à la construction de son foyer. Ce n'est plus une maison banale, comme le vêtement de confection acheté au bazar ; c'est une maison « sur mesure » à la taille exacte du locataire. La demeure ainsi construite est bien autrement précieuse à l'occupant que celle qui lui est louée ou vendue toute faite. Dans le second type, que l'on peut désigner sous le nom de type italien, la société construit directement la maison et la loue au coopérateur par diverses combinaisons qui lui en confèrent la propriété. On peut rendre le coopérateur propriétaire dès son entrée en échange d'une hypothèque et à charge d'annuités successives, ou, au contraire, ne lui conférer la propriété que le jour où il en aura acquitté le prix intégral. Par l'attribution immédiate de la propriété, on intéresse plus fortement le détenteur à la conservation de la maison qui est aussitôt sa chose ; mais on lui impose des frais immédiats d'hypothèques et des frais éventuels d'éviction. De plus, le propriétaire improvisé est exposé aux tentations des spéculateurs qui viendront à coup sûr lui offrir un léger bénéfice pour racheter sa maison et la détourner de sa destination sociale. Mieux vaut donc différer le transfert de la propriété jusqu'au jour où le coopérateur aura acquitté intégralement son prix.

Le contrat qui lie le coopérateur à la société s'analyse alors en une location avec promesse de vente.

Celle-ci peut se réaliser sous deux formes distinctes :

1° L'amortissement contenu dans le loyer peut être inscrit à un compte courant ouvert par la société au locataire quand le solde créditeur de ce compte courant est égal au montant de la maison, c'est-à-dire lors du paiement de la dernière annuité qui en achève la libération, la promesse de vente sera réalisée ;

2° L'amortissement est effectué à la libération graduelle d'actions de la société elle-même. Le locataire n'entre dans la maison qu'après avoir acquis et libéré en partie — du dixième par exemple — un nombre d'action tel, qu'une fois entièrement soldées, ou parvenues, suivant l'expression américaine, à leur « maturité », elles représentent la valeur intégrale de l'immeuble. Il les transfère en garantie de ses engagements, et, le jour où elles sont « mûres », il les rétrocède à la société, qui lui confère en échange la propriété de sa maison. Ce système est commode et pratique. Il n'impose aucun frais préalable et permet d'interrompre l'opération, à un moment quelconque, par le simple remboursement des avances ou la restitution des actions. Enfin il impose au candidat propriétaire un stage qui met l'œuvre de la Société à l'abri de la spéculation immédiate ».

Après des considérations aussi étendues M. Siegfried analyse les dispositions législatives anglaises, belges ou austro-hongroises et écarte toute idée de construction par l'Etat d'habitations à bon marché. Le rapporteur de la loi au Sénat, M. Diancourt, après avoir exposé dans la séance du 12 décembre 1893 que la loi proposée tendait à l'amélioration de l'habitation de l'ouvrier et par conséquent à l'amélioration morale et physique de sa famille et que dans ces

conditions, elle ne pouvait rencontrer d'opposition dans son principe, continuait ainsi :

« Deux systèmes étaient en présence pour arriver à l'amélioration du logement de l'ouvrier. Le premier faisait appel à l'intervention directe de l'Etat. Le second au contraire ne faisait appel qu'à l'initiative privée. C'est à ce dernier que votre commission s'est ralliée. On comprend très bien, en effet, que si l'Etat se fait constructeur des maisons ouvrières, dans le but de les vendre ou de les louer à perte, il pourra faire les affaires d'un certain nombre de privilégiés, mais qu'il nuira certainement à la masse. En effet il tuera l'initiative individuelle, parce que personne ne se souciera de faire concurrence à l'Etat dans de semblables conditions. Aussi la proposition de loi que nous vous présentons ne vise que l'initiative individuelle ; il entend la susciter, l'encourager et l'aider. »

Voulant ainsi limiter l'action de l'Etat, repoussant, comme un de ses membres le disait : « toute idée de socialisme d'Etat », le Parlement se borna, dans la nouvelle loi, à édicter une série de dispositions par lesquelles, 1° il « autorisait » la création dans chaque département de comités d'habitations à bon marché et imposait la nomination d'un conseil supérieur auprès du ministre du commerce et de l'industrie.

2° Il permettait : a) aux bureaux de bienfaisance, aux hospices et hôpitaux d'employer avec l'autorisation du Préfet 1/5 de leur patrimoine et ce dans « leurs circonscriptions charitables » soit à des constructions d'habitations à bon marché, soit des prêts hypothécaires à des sociétés de construction de ces maisons.

b) A la Caisse de Dépôts et Consignations d'opérer de même pour la réserve provenant de l'emploi des fonds des caisses d'épargne.

3° Il autorisait, sous certaines réserves, la caisse d'assurances en cas de décès à passer avec les acquéreurs ou les constructeurs de maisons à bon marché se libérant par annuités des contrats d'assurance ayant pour but de garantir à la mort de l'assuré, survenant dans une période d'années déterminée, le paiement des annuités restant à échoir.

4° Il déclarait que lorsqu'une maison à bon marché figure dans une succession, l'époux survivant ou un descendant peut faire maintenir l'indivision pendant 5 ans à partir du décès et peut également reprendre la maison sur estimation, sous certaines conditions lorsque plusieurs intéressés veulent user de cette faculté.

5° Il exemptait ces maisons de contributions foncières et des portes et fenêtres pendant cinq ans à partir de l'achèvement ; d'une façon permanente de construction et de vente de la taxe des biens de mainmorte, dispensait des droits de timbre et faisait enregistrer gratis les actes nécessaires à la constitution et à la dissolution des associations de construction et exonérait ces sociétés de toute patente à condition que leurs dividendes soient limités à un maximum et leurs statuts approuvés par le ministre.

Certaines dispositions de la loi ayant été interprétées trop rigoureusement par le règlement d'administration publique du 21 septembre 1895 (D. P. 96. 4. 73) une loi du 31 mars 1896 précisa la signification de quelques articles. Elle spécifia 1° que pour la détermination du revenu net im-

posable qui caractérise l'habitation à bon marché, on ne pourrait comprendre dans la valeur locative les charges de salubrité (eau, vidange) et d'assurance dont le propriétaire fait l'avance et qu'il recouvre en les incorporant au prix du loyer. 2° Que le maintien de l'indivision s'appliquerait à toutes les maisons, même antérieures à la promulgation de la loi, qui auraient droit à la qualification d'habitations à bon marché. 3° Que la limitation du dividende des sociétés de construction s'appliquerait au dividende annuel.

A cela se borna l'effort du législateur, aussi les résultats de la loi furent à peu près nuls eu égard aux besoins. Ce voyant, M. Paul Strauss, sénateur, déposait le 13 février 1902 une proposition de loi pour modifier la loi de novembre 1894. M. Renoult rapporteur de la proposition à la Chambre des députés, dans son rapport du 3 avril 1906 (annexe n° 3139 *Journal Officiel* du 19 mai 1906 p. 386), écrit que « à l'heure actuelle (1906), seulement 99 comités locaux d'habitations à bon marché ont été institués « dans 55 départements. Le ministère du Commerce a été saisi par « 174 sociétés de constructions ou de crédit de demandes « d'approbation de statuts...

« Il faut donc reconnaître que les résultats de la loi du « 30 novembre 1894 n'ont point entièrement répondu à « l'attente de ceux qui l'avaient provoquée. Beaucoup de « comités locaux n'ont eu qu'une existence purement nominale. Le chiffre des immunités fiscales accordées pour « la construction d'habitations à bon marché a paru jusqu'ici trop parcimonieusement mesuré.

« Les bureaux de bienfaisance, hospices et hôpitaux ne « sont entrés que très exceptionnellement dans la voie des

« constructions d'habitation à bon marché ou des avances
« aux sociétés de construction ou de crédit, et le montant
« des emplois de la fortune des caisses d'épargne au 31/12
« 1905 était seulement de 4.191.732 frs. 56.

« Bref, la question de l'habitation populaire, si elle s'est
« progressivement imposée, surtout en ces derniers temps
« à l'attention publique, n'est point suffisamment entrée
« dans la voie des réalisations pratiques. »

La loi du 12 avril 1906 étend donc l'action de l'Etat sur le mouvement en faveur du logement à bon marché en maintenant, mais en élargissant les dispositions de la loi du 30 novembre 1894.

Les comités locaux d'habitations à bon marché prennent le titre de comités de patronage des habitations à bon marché et de la prévoyance sociale, leur institution est rendue obligatoire dans chaque département; ils demeurent organes de propagande, mais ils deviennent en outre organes de contrôle, car ils sont chargés de délivrer les certificats de salubrité donnant droit au bénéfice de la loi. Les caractéristiques de l'habitation à bon marché sont modifiées : d'une part, les constructeurs, locataires ou acquéreurs doivent être « des personnes peu fortunées, notamment des travailleurs vivant simplement de leur salaire » et non plus seulement des personnes non propriétaires de maisons. D'autre part, la valeur locative de chaque logement, dans les habitations collectives ne doit pas dépasser, au moment de la construction, un certain chiffre, fixé pour chaque commune par une commission spéciale, et dont les maxima sont compris entre 140 francs pour les petites localités et 550 francs pour Paris; pour les maisons indivi-

duelles cette valeur locative peut dépasser d'un cinquième le maximum fixé par la commission. Les jardins sont considérés comme dépendances de la maison, sauf en ce qui concerne l'exemption temporaire d'impôt foncier, pourvu que leur superficie n'excède point 5 ou 10 ares suivant qu'ils sont attenants ou non à l'habitation. Les ressources des sociétés d'habitations à bon marché sont augmentées par les possibilités d'extension de l'action des bureaux de bienfaisance, hospices, etc., et surtout par la participation éventuelle des communes et des départements. Ces collectivités peuvent venir en aide aux sociétés sous diverses formes : prêts, souscriptions d'obligations et, moyennant certaines réserves, d'actions, apport de terrains pour leur valeur réelle constatée par expertise, vente de terrains pour moitié de leur valeur, garantie de l'intérêt des actions ou obligations à raison de 3 0/0 au plus pendant 10 ans. Les règles relatives au maintien de l'indivision en cas de décès du constructeur ou de l'acquéreur subsistent. Les immunités fiscales sont augmentées : la durée de l'exemption temporaire de l'impôt foncier et de la contribution des portes et fenêtres est portée de 5 à 12 ans et l'exonération de l'impôt sur le revenu est étendu aux obligations des sociétés de construction ou de crédit.

Ainsi le législateur qui en 1894 ne voyait comme possible que l'encouragement à l'initiative privée commence à prévoir l'intervention financière des départements et des communes dans l'œuvre du logement à bon marché, mais il ne veut pas encore du concours effectif de l'Etat ! Il y viendra.

• La loi du 22 avril 1906 n'était pas plus tôt votée que le

19 novembre suivant MM. Ribot et Jules Siegfried et cent soixante quatre autres députés déposaient à la Chambre une proposition tendant à la compléter et à la modifier. Cette proposition devint la loi du 10 avril 1908, rapportée à la Chambre par M. F. Buisson dont l'exposé des motifs contient des renseignements intéressants sur le développement en France de l'idée de l'habitation à bon marché.

« Un sérieux effort, dit-il, a été fait depuis quelques années pour encourager la construction de maisons à bon marché. Toutefois, si remarquable qu'ait été l'activité déployée par les sociétés privées pour tirer parti de la loi du 30 novembre 1894, heureusement complétée par celle du 12 avril 1906, il s'en faut que nous soyons prêts d'atteindre le but. Les sociétés constituées sous le régime de la loi de 1894, qui avaient envoyé leur bilan au ministre du commerce, accusaient au 31 décembre 1904 une dépense de 14.015.884 francs, qui a permis, dit M. Cheysson dans son rapport au conseil supérieur des habitations à bon marché (Annexe au *Journal officiel* du 28 mai 1907), de loger de 15.000 à 18.000 personnes dans des conditions exceptionnelles d'hygiène et d'économie. Ces chiffres ne donnent, il est vrai, qu'une idée incomplète de ce qui a été fait en France pour l'amélioration des logements ouvriers. Il est en effet des sociétés, et des plus importantes, comme la société philanthropique, la société des logements économiques de Lyon et l'association fraternelle des employés et ouvriers des chemins de fer français qui fonctionnent en dehors de la loi de 1894. D'autre part les chefs de la grande industrie ont coopéré d'une manière efficace à l'œuvre de ces sociétés. On peut attendre beaucoup de la continuation de cet

effort, aussi fécond en résultats moraux qu'en résultats matériels. *Il faut en tous cas, se garder de la décourager.*

La nouvelle loi contient deux innovations essentielles :

1° Elle étend aux champs et jardins d'une superficie n'excédant pas un hectare des avantages accordés aux habitations à bon marché par la loi du 12 avril 1906 (Comités de patronage — concours des établissements de bienfaisance — des communes — des départements, etc. ; contrats d'assurance en cas de décès — indivision maintenue ou continuée) pourvu que le prix d'achat n'en dépasse pas 1.200 francs et que l'acquéreur remplisse ces deux conditions.

a) Habiter un logement dont la valeur locative réelle n'excède pas le chiffre fixé pour la commune ; b) S'engager à ce que le terrain soit cultivé par lui ou par les membres de sa famille.

2° Après avoir prévu la création de sociétés régionales ou locales de crédit immobilier à forme anonyme et au capital minimum de 200.000 francs, dont les actions ne produisent pas plus de 4 0/0, elle décide que l'Etat consentira des prêts au taux de 2 0/0 à ces sociétés, qui elles-mêmes prêteront, moyennant hypothèque soit directement aux personnes désireuses d'acquérir une maison à bon marché ou un jardin, soit aux sociétés d'habitations à bon marché. L'emprunteur doit naturellement remplir certaines conditions : a) posséder au moment où le prêt hypothécaire lui est consenti le 1/5 au moins du prix du terrain ou de la maison ; b) contracter avec la caisse nationale d'assurances en cas de décès une assurance garantissant le paiement des annuités en cas de mort.

c) Posséder un certificat administratif constatant que sa maison ou son terrain rentrent bien dans les espèces visées par la loi.

Cette loi était elle-même déjà modifiée et complétée par la loi du 26 février 1912, dont l'initiative revient à MM. Renoult, ministre du Travail et de la prévoyance sociale et Klotz, ministre des finances et dont le rapport fut présenté par M. Bonnevey. Dans son exposé nous trouvons des aperçus intéressants sur les résultats de la loi de 1908.

« La loi de 1908 favorise les accessions à la propriété en mettant à la disposition des intéressés, par l'intermédiaire des sociétés de crédit immobilier, des fonds à un taux d'intérêt réduit. Elle a rapidement suscité des initiatives et révélé des dévouements qui laissent présager son succès. Déjà se sont créés, avec des statuts approuvés par le Ministre, des sociétés de crédit immobilier à Arras, au Havre, à Dieppe, à Belfort, à Nancy, à Paris, à Lille, à Pau, à Donzies-Feignies, à Bordeaux et à Chaumont. Il est dès maintenant question d'en fonder de nouvelles à Lyon, à Caen, à Besançon, à Amiens, à Dunkerque, etc. Pour accélérer le mouvement la nouvelle loi assimile les sociétés locales aux sociétés régionales de crédit industriel, décide que le certificat administratif sera délivré par le contrôleur des contributions indirectes au lieu du Préfet et sans avis du comité de patronage, réduit à 100.000 francs le minimum de capital de constitution exigé des sociétés pour recevoir des prêts de l'Etat et étend les facultés d'emprunt de ces sociétés tout en réglant l'affectation de l'excédent d'actif net lors de leur liquidation.

Les résultats de ces lois furent appréciables, mais ne

donnaient encore pas satisfaction. Aussi le 21 novembre 1911 M. Caillaux, Président du Conseil, ministre de l'Intérieur et Renoult, ministre du travail et de la prévoyance sociale déposaient-ils un nouveau projet de loi, le 1^{er} février 1912, MM. Sembat et Chéron en présentaient-ils un autre, et enfin le 18 mars 1912, MM. Louis Marin et le comte Ferri de Ludre un troisième. Ces trois projets ayant été réunis et discutés, donnèrent naissance à un quatrième qui fut rapporté au Sénat par M. Strauss et à la Chambre par M. Bonnevey et qui donna naissance à la loi du 23 décembre 1912.

De façon à voir quelle avait été l'action des différentes lois encourageant l'initiative privée depuis 1894 et à juger ainsi du chemin parcouru il est intéressant d'examiner les résultats obtenus par ces efforts en France, tels que nous les fait connaître M. Bonnevey dans son rapport (pages 1847 et suiv.).

Les comités de patronage des habitations à bon marché et de la prévoyance sociale substitués par la loi du 12 avril 1906 aux comités des habitations à bon marché créés par la loi du 30 novembre 1894, étant devenus obligatoires dans chaque département ont été naturellement créés partout, mais là déjà on a fait le strict nécessaire puisque le nombre total en est de 104 pour 90 départements (France et Algérie). Le rapport annuel fait au conseil supérieur en 1911 sur l'exercice 1910 par M. Ripert montre que leur action aurait pu être plus grande. En effet en 1910, 65 comités ont produit au Conseil supérieur des habitations à bon marché des statistiques accusant dans l'ensemble 3.808 maisons visitées, 3.281 certificats de salubrité accordés, 527 re-

fusés et 524 ajournés. Leur propagande a pu s'opérer grâce aux subventions qu'accordent les conseils généraux et la somme de 20.000 francs votée annuellement par les chambres dans ce but. Il est à signaler toutefois qu'une « quinzaine de conseils généraux n'ont pas cru devoir voter de subventions à leurs comités locaux et qu'une vingtaine de ces comités paraissent s'être complètement désintéressés de leur tâche.

Le nombre des sociétés d'habitations à bon marché approuvées pour la France atteignait au 1^{er} février 1912 le chiffre de 327 se divisant ainsi : anonymes 122, coopératives 206 et en y ajoutant l'Algérie se montait à 332 sociétés dont 240 coopératives et 122 anonymes.

Le capital social de ces 332 sociétés s'élevait à 51.041.868 francs. Les caisses d'épargne qui ont la faculté d'employer aux habitations à bon marché les réserves de leur fortune personnelle et le cinquième de leur capital possédaient au 31 décembre 1911 un capital de plus de 401 millions et l'emploi fait en constructions d'habitations à bon marché n'atteignait que 9.471.365 fr. 82, les autres valeurs locales représentent pour un peu plus de 3.200.000 francs de placements.

A cette même époque « beaucoup de caisses d'épargne n'avaient pas encore effectué un seul placement en habitations ouvrières et parmi elles celles d'Amiens, de Chaumont, de Dijon et du Havre dont la fortune personnelle dépasse de beaucoup le million », alors que d'autres beaucoup plus généreuses « avaient par contre épuisé le crédit d'emploi que leur ouvrait la loi », comme celles de Lyon, Briey, Chartes, Compiègne et Vervin. La caisse

d'épargne de Belgique plus soucieuse que certaines caisses de France des intérêts du pays, a depuis 1889 engagé 85 millions dans les opérations d'accession à la petite propriété et permis ainsi la création de plus de 55.000 maisons.

La caisse des Dépôts et consignations, autorisée par les lois de 1894 et de 1906, à employer 1/5 du fonds de réserve et de garantie des caisses d'épargne en obligations de sociétés de constructions d'habitations à bon marché, n'a pas non plus usé de cette faculté de façon généreuse. Le fonds de réserve des caisses d'épargne se montait, au 31 décembre 1911, à 278.744.065 frs. 29 et à cette date sur ce fonds 22.139.000 francs seulement avaient été avancés.

Les établissements publics d'assistance qui ont la faculté d'employer le 1/5 de leur patrimoine aux habitations à bon marché n'ont pas fait le moindre placement de ce genre jusqu'en 1902, de 1905 à 1906 trois d'entre eux ont engagé au total 300.000 francs (assistance publique de Paris 150.000, hospices de Saint-Amand 50.000, bureau de bienfaisance de Nancy 100.000). De 1906 à 1910 inclus, ils semblent être entrés dans la voie indiquée par la loi, mais si peu encore ! En mettant à part l'assistance publique de Paris qui, en 1912, avait engagé plus de 12 millions dans des placements d'habitations à bon marché, tous les établissements publics d'assistance de France de 1906 à 1910 n'ont pas au total avancé un million pour cette œuvre.

Pour les communes et les départements même apathie. De 1906 à 1910 pour toute la France 32.000 francs sont prêtés aux Sociétés d'habitations à bon marché, quelques

terrains cédés à prix réduit et deux garanties d'intérêt données (1 par Grasse, 1 par Nancy). Les immunités fiscales accordées par l'Etat en faveur de l'habitation ouvrière saine et économique semblent s'être élevées pour 1910 à 302.318 francs se décomposant ainsi :

Contribution foncière (centimes généraux compris)	93827
Contribution des portes et fenêtres (centimes généraux compris).....	86594
Taxe des biens de mainmorte.....	45410
Patente.....	20915
Timbre et enregistrement des Sociétés.....	11222
Impôt sur le revenu et droit de timbre des actions et obligations.....	45000
Droit d'enregistrement divers.....	350
	302318

« Si du moins, dit M. Bonnevey, ce maigre sacrifice de
 « l'Etat en faveur d'une œuvre aussi importante que celle
 « de l'habitation ouvrière était consentie joyeusement !
 « Mais il semble que l'administration des finances, notam-
 « ment celle des contributions directes, se soit efforcée dans
 « maintes circonstances de multiplier les conflits, les chi-
 « canes, les restrictions et les procès, comme si elle avait
 « cherché à reprendre par le détail ce que le législateur
 « avait concédé en gros. »

En 1911 les résultats acquis ne semblaient donc pas très brillants et c'est ce qui motiva les trois propositions de loi qui ont donné naissance à la loi du 23 décembre 1912.

CHAPITRE II

TRAVAUX PRÉPARATOIRES DE LA LOI DU 23 DÉCEMBRE 1912 .

Comme nous l'avons indiqué plus haut, trois projets ayant été successivement déposés et joints, furent examinés par la commission.

§ 1. — *Projet du Gouvernement.*

Ce projet, qui comprenait 5 articles, avait pour objet essentiel de permettre aux départements et surtout aux communes de contribuer plus efficacement que par le passé à l'amélioration de l'habitation ouvrière. Les résultats obtenus par les efforts de l'initiative privée subsidiée ayant été notoirement insuffisants pour enrayer la hausse des loyers et organiser la lutte contre les taudis. Il autorisait les communes : a) à employer leur ressources en prêts, en obligations ou en actions de sociétés d'habitations à bon marché, pourvu que les maisons ne pussent être aliénées au-dessous du prix de revient et que les prix de location ne

fussent pas inférieurs au « loyer normal » déterminé sur la base des loyers en usage dans la localité ou le quartier, en tenant compte des immunités financières accordées par la loi aux habitations à bon marché ; b) à consentir aux sociétés, en vue du dégrèvement des loyers, une subvention au plus égale à 10/0 des dépenses de construction, lorsque la moitié au moins des logements de la maison était réservée à des familles ayant plus de 3 enfants mineurs de 16 ans ou incapables, pour raison de santé, de gagner leur vie ; c) à construire elles-mêmes des habitations à bon marché sous réserve notamment que les capitaux engagés fussent productifs d'un revenu égal au revenu moyen des immeubles de même catégorie dans la localité, et que la gestion fût assurée par voie de régie intéressée. L'article 4 ajoutait qu'au cas où une enquête ordonnée par le Préfet démontrerait l'insalubrité d'une commune, celle-ci pourrait être contrainte par décret de construire des logements hygiéniques à bon marché.

La commission rejeta complètement ce projet estimant que le système de construction et de gestion par voie de régie intéressée d'habitations à bon marché communales offrait beaucoup plus d'inconvénients que d'avantages parce qu'il impliquait l'intervention de personnes poursuivant un but lucratif ». Ce n'est plus, écrit M. Bonnevey dans son rapport, l'habitation donnée aux classes populaires à prix coûtant, comme il est désirable, mais l'habitation donnée à un prix grevé de bénéficiaires industriels ». Elle ne pouvait pas non plus contraindre les communes à construire des habitations, mais se contenter de leur octroyer d'abord des libertés nouvelles, quitte au législa-

teur à intervenir plus tard si elles n'usaient pas de ces facultés. Elle écartait enfin la partie du projet ayant trait au « loyer normal ». M. Bonnevey combat cette proposition comme illogique.

« Les communes, dit-il, qui engageront leurs ressources dans des opérations de cette nature seront précisément celles dans lesquelles l'insuffisance du nombre des logements et leur surpeuplement auront suscité une hausse excessive des loyers. Et ces communes devraient obligatoirement consolider ces loyers excessifs en les appliquant aux logements de leurs habitations à bon marché ! Si dans un quartier ouvrier de grande ville, par suite d'opérations de démolition ou d'afflux de population, les immeubles produisent à leurs propriétaires 12 0/0 de leur prix de revient, la commune devrait, pour ses constructions, louer à des taux qui lui assurent le même revenu ! Et ainsi le loyer anormal deviendrait le loyer normal obligatoire ! La commission a été unanime à rejeter une telle conception. Sa préoccupation de ne pas concurrencer, à l'aide de l'impôt communal, l'industrie de la construction ne pouvait aller jusqu'à obliger les communes à faire du logement cher parce que l'industrie exige des loyers élevés et à profiter des mouvements factices de hausse que les spéculateurs peuvent créer. Où serait au surplus l'intérêt du projet de loi, s'il devait aboutir à ne permettre aux communes que de commettre pour leur compte les abus que leur intervention a pour objet de faire cesser. »

§ 2. — *Projet de MM. Sembat et Chéron*

Le projet de MM. Sembat et Chéron est relatif à la construction par les communes d'habitations à bon marché. Il contient deux dispositions essentielles : a) il donne aux communes le droit de construire et de gérer directement des habitations à bon marché ; b) d'autre part, il met à leur disposition l'argent nécessaire à ces constructions en leur ouvrant le droit de faire appel aux avances de l'Etat prévues par l'article 6 de la loi du 10 avril 1908 en faveur des sociétés de crédit immobilier et en vue de l'accession à la petite propriété. Aucune limitation n'est apportée au droit qu'auraient ainsi les communes de construire des immeubles, qui pourraient être les uns loués à des locataires ordinaires, les autres à des acquéreurs à tempérament. En ce qui concerne la gestion des immeubles, les communes l'effectueraient directement et le conseil municipal déterminerait le taux des loyers, ceci sous la condition de l'approbation des ministres de l'Intérieur et du Travail, le taux des loyers devant être suffisant pour couvrir la commune de l'intérêt et de l'amortissement des capitaux employés ainsi que des frais d'entretien et de réparations. La loi du 10 avril 1908 ayant autorisé l'Etat à emprunter 400 millions à la caisse nationale des retraites pour la vieillesse au taux de 3,50 0/0 et à prêter à son tour cette somme au taux de 2 0/0 aux sociétés de crédit immobilier

pour des opérations destinées à procurer aux personnes peu fortunées l'accession à la propriété d'un champ, d'un jardin ou d'une maison, d'après le projet de MM. Chéron et Sembat les communes bénéficiaient de ces avances de l'Etat au même titre que les sociétés de crédit immobilier.

Cette proposition de loi, qui attaquait en face le problème et le résolvait sans détour, effraya littéralement la commission qui se vit déjà submergée par une vague de socialisme. Chacun de ses membres chercha des arguments pour l'écarter au plus vite et nous ne trouvons, malgré cela, dans le rapport de M. Bonnevey, que deux objections qui, l'une et l'autre, n'auraient guère résisté à la discussion, si elle avait pu avoir lieu.

Voyons ce que nous dit M. Bonnevey pour la première.

« La somme de 100 millions que la loi de 1908 a autorisé l'Etat à emprunter à la caisse des retraites constitue la dotation spéciale de cette loi. Le sacrifice (sic !) fait par l'Etat sur les intérêts de cet emprunt est motivé uniquement par le haut intérêt social que comporte l'accession du plus grand nombre de citoyens à la propriété. Et ce serait détourner de son objet cette dotation spéciale que de l'affectuer en partie à des prêts aux villes désireuses de construire des logements... »

Puis il explique que cette somme ne suffirait pas pour satisfaire aux demandes, la ville de Paris à elle seule prévoyant la construction d'immeubles pour une somme de 100 millions. Et alors il continue :

« On dit qu'on augmentera les avances de l'Etat, qu'on accroîtra ses sacrifices, et qu'on empruntera à nouveau à la caisse des retraites. Sera-ce possible ? La caisse des re-

« traites aura-t-elle des disponibilités suffisantes ? Consen-
« tira-t-elle à prêter encore à 3 1/2 0/0 à l'Etat, alors qu'elle
« place présentement ses capitaux à 4,10 0/0 ? »

Et comme tout cet argument, aux affirmations souvent assez éloignées de la vérité, pouvait ne pas avoir impressionné les membres de la Chambre, que les députés voyant l'urgence de détruire les taudis et de lutter efficacement contre la crise du logement pouvaient quand même adopter ce projet, on va de suite porter le dernier coup à la proposition.

« Mais fût-ce possible, serait-ce juste ? » s'écrie M. Bonne-
« vay ! Est-il équitable que les communes puissent em-
« prunter à l'Etat à un taux de faveur et que la différence
« entre le taux d'intérêt des emprunts que ferait l'Etat et
« des prêts qu'il consentirait aux grandes villes, seules bé-
« néficiaires de cette faveur, soit supportée par l'ensemble
« des contribuables ?

« La crise du logement est une crise urbaine, les villes
« doivent y parer elles-mêmes parce que seules elles tirent
« profit de ces afflux de population nouvelle. Et les cam-
« pagnes, qui souffrent chaque jour davantage de la pé-
« nurie de la main-d'œuvre, les petites agglomérations
« rurales dont les logements sont abandonnés, ne peuvent
« être astreintes à payer un impôt supplémentaire destiné
« à procurer un logement urbain à bon marché à ceux qui
« les ont désertées. »

Quel argument spécieux ! Alors l'Etat ne peut pas faire un nouveau sacrifice d'intérêts pour cette œuvre de toute première importance et ceci parce que les habitants des campagnes n'en profiteront pas. Faut-il devant une question

aussi juste et aussi urgente marchander ainsi et s'inquiéter de savoir quels seront les bénéficiaires d'une loi dont on reconnaît au fond la nécessité? Enfin la loi organisant le crédit agricole (31 mars 1899) et mettant à la disposition du Gouvernement une somme de quarante millions et la redevance annuelle à verser au Trésor par la Banque de France, pour être attribuées à titre d'avances *sans intérêts* aux caisses régionales de crédit agricole, n'a-t-elle pas été faite uniquement en faveur des campagnes? L'Etat ne consent-il pas, dans cette opération, un certain sacrifice d'intérêts? Et nombreux seraient les exemples du même genre que nous pourrions citer à l'encontre du dernier argument présenté par M. Bonnevay.

Cette solution de MM. Chéron et Sembat, dont nous reprendrons pour notre thèse à peu près l'esprit, fut donc ainsi écartée.

§ 3. — *Projet de MM. Marin et Ferri de Ludre.*

Restait donc le projet déposé le 18 mars 1912, par MM. Marin et Ferri de Ludre, projet ne visant que les sociétés coopératives d'habitations à bon marché. D'après l'article 42 de la loi du 24 juillet 1867 sur les sociétés, les sociétés à capital variable (coopératives) ne peuvent se constituer qu'au capital initial de 200.000 francs au maximum et en cours d'existence n'ont la faculté d'augmenter ce capital chaque année que de 200.000 francs. La proposition

tendait à leur permettre d'aller jusqu'à 500.000 francs d'augmentation par an. La Commission adoptant ce point de vue alla même au-delà de ce qui était demandé proposant que le capital initial de ces coopératives pût être de 500.000 francs.

§ 4. — *Projet de la Commission.*

Ayant ainsi écarté la plupart des dispositions du projet du Gouvernement et la proposition de loi de MM. Sembat et Chéron, la commission élaborait un nouveau projet, qui était, après une courte discussion, adopté à peu près sans modifications par la Chambre, le 11 juillet 1912 et par le Sénat le 22 décembre 1912. « Ce projet, dit M. Bonneville, développe considérablement la législation antérieure, donne de nouvelles facilités aux organismes existants et en crée de nouveaux ».

CHAPITRE III

LOI DU 23 DÉCEMBRE 1912. — LES OFFICES PUBLICS D'HABITATIONS A BON MARCHÉ

Cette loi contient toute une série de modifications de celle du 12 avril 1906, instaure en France une institution empruntée à l'Italie et à la Suisse et sans aller, comme nous venons de le voir au moment de l'examen du projet de MM. Sembat et Chéron, jusqu'à une participation directe des communes à la construction des immeubles et à leur gestion, donne un appui effectif à toutes les bonnes volontés essayant de résoudre le problème.

§ 1. — *Des comités de patronage des habitations à bon marché et de la prévoyance sociale.*

A. COMPOSITION. — Aux termes du premier alinéa de l'article 2 de la loi du 12 avril 1906, les comités de patronage des habitations à bon marché et de la prévoyance sociale « sont institués par décret du Président de la République,

après avis du conseil supérieur des habitations à bon marché. Le même décret détermine l'étendue de leur circonscription et fixe le nombre de leurs membres, dans la limite de neuf au moins et de douze au plus. « La nouvelle loi apporte à ces dispositions deux modifications :

a) Elle prescrit que le décret d'institution devra être pris après avis du conseil général du département ;

b) Elle porte de douze à quinze le nombre maximum des membres de chaque comité, et ajoute que pour le Département de la Seine ce nombre pourra s'élever à dix-huit.

Cette augmentation du nombre des membres des comités a pour but de permettre à ces assemblées de mener à bien la tâche considérable qui leur incombe. « Dans certains départements (1), à raison du notable développement pris par la création des maisons à bon marché, leur composition avec douze membres est devenue insuffisante. La seule délivrance des certificats de salubrité exige un travail considérable qu'il importe de répartir entre un plus grand nombre de personnes si l'on ne veut pas que la charge devienne trop onéreuse pour les membres des comités ou que les examens de plans soient faits d'une manière superficielle ou les visites de logements par trop sommaires. — En 1910, dans le Pas-de-Calais, 733 certificats de salubrité ont été sollicités, et dans le Nord, 1476. Cette charge sera rendue plus lourde encore par le développement escompté des habitations salubres... Nous étendons le droit de vérification des comités de patronage au maintien des conditions

(1) Rapport de M. Bonnevey, *J. off.* du 19 juillet 1912. Annexe p. 795.

de salubrité pendant toute la période des immunités fiscales. Dans ces conditions, il a paru indispensable de porter à 15 le nombre des membres pouvant composer les comités de patronage, et même d'élever ce chiffre à 18 pour la Seine. Nous donnons ainsi satisfaction à un vœu émis par divers comités surchargés de travaux. » Aucune modification n'est apportée aux dispositions de l'art. 2 de la loi de 1906, qui règlent la nomination des membres des comités, d'après lesquelles un tiers en est choisi par le conseil général, les deux autres tiers étant désignés, dans les conditions déterminées, par un arrêté ministériel », parmi les personnes spécialement versées dans les questions de prévoyance, d'hygiène, de construction et d'économie sociale ». Cette désignation, qui appartient aux Préfets, a soulevé des protestations. « Un arrêté ministériel du 26 janvier 1907, a bien limité en partie le choix de ces fonctionnaires en décidant notamment, qu'un des membres serait choisi sur une liste de trois directeurs de caisse d'épargne, élus par les conseils des directeurs des caisses d'épargne situées dans la circonscription du comité, qu'un second serait choisi sur une liste de trois membres présentée par les bureaux de sociétés et unions de sociétés de secours mutuels ayant leur siège dans la circonscription du comité ; un troisième enfin sur une liste de trois noms présentée par les bureaux de sociétés d'habitations à bon marché ayant leur siège dans la circonscription. Mais le Préfet n'en garde pas moins un droit de choisir, absolu et sans contrôle, pour tous les autres membres, pourvu qu'il les prenne dans les vastes catégories indiquées par l'arrêté. Beaucoup de sociétés auraient désiré que les désignations actuellement con-

fiées aux Préfets fussent faites à l'élection par des assemblées électorales composées des bureaux de sociétés de prévoyance (secours mutuels, habitations à bon marché), des comités des directeurs de caisses d'épargne, et enfin des commissions administratives des établissements de bienfaisance qui auraient construit des habitations à bon marché. La Commission (de la Chambre des Députés) a considéré ces suggestions comme contenant une idée d'avenir ; elle les a retenues en partie pour en faire l'application en ce qui concerne les désignations des administrateurs des offices publics d'habitations à bon marché (art. 13). — En cette matière, en effet, elle élaborait une législation nouvelle et avait ses coudées plus franches. Mais il ne lui a pas paru opportun, dans un projet déjà complexe, de remanier sur ce point la législation existante. Elle se borne à émettre le vœu que l'arrêté ministériel que le Gouvernement devra prendre pour indiquer les conditions de désignation des membres nouveaux à introduire dans les comités et non élus par les Conseils Généraux, les attribue pour la présentation aux sociétés approuvées d'habitations à bon marché et aux sociétés de secours mutuels ».

B. ATTRIBUTIONS. — Une nouvelle attribution est donnée aux comités de patronage. La loi de 1906 leur avait confié la mission de certifier la salubrité des logements et c'était une fois seulement qu'ils avaient établi cette attestation que les immunités fiscales pouvaient être accordées. Mais, comme on avait pu constater que certains bénéficiaires de ce certificat, aussitôt la visite de la commission terminée, avaient changé la disposition intérieure de leur logement

pour pouvoir en en louant une partie se procurer un supplément de ressources, sans pour cela perdre l'avantage des immunités fiscales, la commission sur un amendement de M. Voillin a décidé de mettre fin à ces abus. Aussi la loi nouvelle dispose-t-elle que pendant la durée des immunités fiscales, le comité de patronage aura le droit de s'assurer que les conditions de salubrité subsistent, et si, par suite de modifications dans les aménagements, le logement est devenu insalubre, le comité pourra retirer le certificat de salubrité. Cependant il ne faudrait pas en arriver à des moyens purement vexatoires, aussi cette visite ne peut-elle avoir lieu qu'une fois par an et le retrait, s'il y a lieu, est motivé, notifié à l'occupant de l'immeuble, auquel un recours est ouvert auprès du Ministre du Travail.

C. IMMUNITÉS FISCALES. — Les Comités ont un grand rôle de propagande à remplir, mais ne disposent que de bien peu de fonds (subventions de l'Etat et parfois aussi du Conseil Général). La loi les exempte du droit de timbre pour leurs affiches.

§ 2. — *Modification des caractéristiques de l'habitation à bon marché. — Garanties.*

« Les avantages de la loi de 1906, dit M. Bonnevey, ne sont accordés qu'aux habitations dont la valeur locative ne dépasse pas des maxima déterminés et qui ont en outre obtenu du comité de patronage un certificat de salubrité. Les deux caractéristiques de l'habitation à bon marché sont

donc : une valeur locative inférieure à un taux légal — la salubrité.

A. VALEUR LOCATIVE. — Deux questions doivent être étudiées séparément : celle des maxima généraux de valeurs locatives et celle des règles par lesquelles sera déterminée la valeur locative de chaque maison.

a) *Maxima des valeurs locatives.* — La loi de 1906 avait établi que la valeur locative réelle de chaque logement dans une maison collective ne pouvait être supérieure aux chiffres suivants :

1) Communes au-dessous de 1 001 habitants	140 fr.
2) — de 1 001 à 2 000 habitants	200 »
3) — de 2 001 à 5 000 —	225 »
4) — de 5 001 à 30 000 — et banlieue des communes de 30 001 à 200 000 habitants dans un rayon de 10 Km	250 »
5) Communes de 30 001 à 200 000 habitants, banlieue des commune de 2 000 001 habitants et au-dessus, dans un rayon de 15 Km et grande banlieue de Paris, c'est-à-dire communes dont la distance aux fortifications est supérieure à 15 Km et n'excède pas 40	325 »
6) Petite banlieue de Paris dans un rayon de 15 Km.	400 »
7) Communes de 200 001 habitants et au-dessus	440 »
8) Ville de Paris	550 »

Pour les maisons individuelles ces maxima sont augmentés d'un cinquième.

Depuis l'établissement de ces maxima le prix des matériaux de construction et de la main-d'œuvre n'ayant cessé d'augmenter il fallait nécessairement que la nouvelle loi établisse un nouveau tableau avec des chiffres bien supérieurs. Le Gouvernement dans son projet avait évalué le re-

lèvement à 30 0/0 au moins, mais en même temps qu'il faisait cette proposition, il demandait que les maxima soient gradués suivant le nombre des pièces de chaque logement, ceci pour se garantir des abus qui s'étaient déjà produits et ne manqueraient pas de se renouveler. Ainsi on avait vu des constructions pour lesquelles le bénéfice de l'immunité fiscale était demandé, qui édifiées, disait-on, à un prix voisin du maximum légal, comprenaient un salon. Aussi la Conférence Nationale des sociétés d'habitations à bon marché avait-elle, le 12 mars 1911, émis le vœu que les maxima fussent établis en proportion du nombre de pièces.

La nouvelle loi donne satisfaction à ce désir et le tableau des valeurs locatives est ainsi établi : (*Voir p. 86*).

Ces valeurs locatives sont comme précédemment augmentées d'un cinquième pour les maisons individuelles.

b) *Détermination de la valeur locative.* — La loi de 1906 stipulait que la valeur locative, quand l'habitation est louée, est déterminée par le prix du loyer porté sur les baux, augmenté, le cas échéant, des charges autres que celles provenant de la salubrité ou de l'assurance, et quand il n'existe pas de bail (cas du locataire acquéreur) qu'elle est fixée à raison de 5 fr. 56 0/0 du prix de revient réel de l'immeuble.

« L'application de ces règles, nous dit M. Bonnevey, malgré toute la précision des textes qui les établissent, a donné lieu à des difficultés de tous genres entre les constructeurs et l'administration des contributions directes : M. Ferrand, Président de la société anonyme des habitations économiques de la Seine, dans son rapport à la conférence de 1912 des Sociétés d'habitations à bon marché,

Désignation	Logements comprenant 3 pièces habitables, ou plus, de 9 m superficiels au moins avec cuisine et W. C.	Logements comprenant 2 pièces habitables de 9 m. superficiels au moins avec cuisine et W. C.	Logements comprenant 1 pièce destinée d'habitation de 9 m. superficiels au moins et cuisine	Logements comprenant 1 chambre isolée de 9 m. superficiels au moins
	francs	francs	francs	francs
1 ^o Communes au-des- sous de 2 001 habit..	220	180	120	70
2 ^o Communes de 2 001 à 5 000 habitants...	250	205	125	80
3 ^o Communes de 5 001 à 15 000 habitants...	275	225	150	90
4 ^o Communes de 15 001 à 30 000 habitants et banlieue des com- munes de 30 001 à 200 000 habit. dans un rayon de 10 Km.	325	250	175	100
5 ^o Communes de 30 001 à 200 000 habit., ban- lieue des communes de 200 000 habit. et au-dessus, dans un rayon de 25 Km et grande banlieue de Paris, c.-à-d. comm. dont la distance aux fortificat. est supér. à 15 Km et n'excède pas 40 Km	400	325	250	125
6 ^o Commn. de 200 001 habit. et au-dessus petite banlieue de Paris, dans un rayon de 15 Km	500	400	300	175
7 ^o Ville de Paris.....	600	500	350	200

le constatait une fois de plus. Les délibérations du conseil supérieur, les travaux des congrès sont remplis de plaintes contre les prétentions de l'administration et les interprétations par lesquelles elle cherche à restreindre en deçà de ce qu'a voulu la législateur, les minces avantages consentis aux habitations économiques. Les sociétés sont, à chaque instant, acculées à d'interminables procès qui ne se règlent que devant le conseil d'Etat et après plusieurs années d'attente. Quant aux petits propriétaires construisant directement pour eux-mêmes, ils se perdent dans la procédure et renoncent aux avantages de la loi plutôt que de s'engager indéfiniment dans le maquis.

S'il y a bail, les difficultés soulevées sont relatives aux charges, à celles qui doivent être ajoutées au loyer, et à celles qui ne le sont pas. S'il n'y a pas bail le calcul du prix de revient donne prise à tous les conflits suivant les tendances ou l'état d'esprit des agents locaux. Aussi de tous les milieux mêlés aux questions d'habitations à bon marché, s'est élevée la même revendication : que le législateur établisse des règles rigides et simples, qui ne permettent plus ces conflits et ces interminables procès ».

Pour les maisons collectives la loi de 1912 ne change rien aux dispositions de celle de 1906 : détermination de la valeur locative de chaque logement d'après le prix du foyer, augmenté des charges autres que celles de salubrité et d'assurance contre l'incendie ou sur la vie.

Pour les maisons individuelles les règles suivantes sont établies :

- 1) Les évaluations des valeurs locatives des maisons indi-

viduelles louées ou non seront calculées sur le prix de revient de l'immeuble ;

2) L'évaluation de la valeur locative sera calculée au taux de 4,75 0/0 de ce prix de revient ;

3) Le prix de revient des maisons individuelles ne comprendra que les sommes dépensées dans la partie couverte : les murs extérieurs formeront limite.

D'après le taux ainsi admis on peut construire des immeubles dont le prix de revient ne dépassera pas les maxima suivants :

Communes au-dessous de 2 001 habitants.....	5 557 fr.
— de 2 001 à 5 000 —	6 315 »
— de 5 001 à 15 000 —	6 947 »
— de 15 001 à 30 000 et banlieue des villes de 100 000 à 200 000 habit..	8 210 »
— de 30 001 à 200 000 habitants et ban- lieue des communes de plus de 200 000 habitants et grande ban- lieue de Paris	10 105 »
— de 200 000 habitants et petite ban- lieue de Paris	12 631 »
Ville de Paris.....	15 157 »

Ces maxima renfermeraient, écrit M. Bonnevey, dans de justes limites, la construction des maisons individuelles à bon marché. Le chiffre le plus important à retenir est celui des villes de plus de 200.000 habitants et de la petite banlieue de Paris. Il permet la construction de maisons individuelles pouvant atteindre 12.630 francs, c'est le chiffre le plus élevé qui sera pratiqué, car à Paris il ne faut pas compter pouvoir élever des maisons individuelles étant donné le prix des terrains ».

Ayant fixé le taux de capitalisation du prix de revient à 4,75 0/0, reste à déterminer comment sera établi ce prix de revient.

La loi de 1906 pose les bases de ce calcul : « Les propriétaires devront justifier de l'exactitude des bases d'évaluation par la production de tous documents utiles (baux, contrats, devis, mémoires etc...) A défaut de justifications ou en cas de justifications insuffisantes, la valeur locative sera déterminée suivant les règles prévues par l'art. 12 § 3 de la loi du 16 juillet 1880 ».

La loi de 1912 maintient ce texte en se bornant à supprimer le mot « baux », dont la signification n'apparaîtrait plus puisque dans tous les cas la valeur locative doit être évaluée suivant le prix de revient.

« Mais, ajoute M. Bonnevey, en ce qui concerne les éléments qui doivent entrer en compte dans le calcul du prix de revient, la Commission a introduit les précisions nécessaires pour mettre fin à l'état de conflit permanent des sociétés ou des propriétaires et du fisc. Le principe posé est le suivant : Ce qui doit être évalué comme prix de revient d'une maison, c'est le terrain couvert et la construction jusqu'à l'extrémité extérieure des murs. Cela paraît tout naturel au point de vue du bon sens : en droit fiscal c'est une dérogation aux principes. Jusqu'ici, en effet, le fisc évaluait dans le prix de revient non seulement le terrain couvert, mais en outre un terrain idéal nécessaire pour assurer l'accès et l'éclairage de la maison. Une maison sur rue arrive ainsi à être évaluée moins cher qu'une maison sur cour : dans la première l'accès et l'éclairage se faisant par la voie publique on ne compte pas le terrain complé-

mentaire ; dans la seconde, l'accès et l'éclairage se faisant par un terrain privé on compte ce terrain.

De même si une maison est en bordure de la voie publique, ses installations pour l'évacuation des matières usées et des vidanges seront peu coûteuses, si elle est loin de l'égoût, dans un jardin, ses installations seront onéreuses. Là encore il est décidé que dans l'évaluation du prix de revient de la maison, on ne calculera le coût de ces canalisations qu'à partir de leur introduction dans le mur extérieur de la maison. Cette mesure facilitera les installations hygiéniques. En résumé, on évaluera le prix de revient du « bloc construit », rien en deçà, rien en delà. »

B. SALUBRITÉ. — Certaines sociétés coopératives avaient émis le vœu que le certificat de salubrité par le Comité de patronage soit supprimé et que les maisons construites sous le régime de la loi de 1906 soient reconnues salubres lorsqu'elles auront satisfait au règlement sanitaire de la commune ». Certes il n'a pas été contesté par la Commission que la loi de 1902 sur la protection de la santé publique avait été parfois très efficace, mais, nous dit encore M. Bonnevay, « si cette loi prescrit l'examen par le Maire, au point de vue de la salubrité, des constructions neuves dans les villes de plus de 20.000 habitants, est-il certain que cet examen soit toujours approfondi et objectif ? S'il l'est, le sera-t-il encore, lorsque de la décision qu'il prendra dépendra ou non l'obtention des immunités fiscales ? D'autre part, dans les communes de moins de 20.000 habitants, où le dépôt des plans de construction n'est pas obligatoire, qui donc remplacerait le comité de patronage ? » Pour ces raisons, bien loin d'entrer dans les vues des sociétés non satis-

faites des comités de patronage, la nouvelle loi renforce leurs pouvoirs.

§ III. — *Les Sociétés privées d'habitations à bon marché.*

Considérant les services que ces sociétés ont rendus et voulant assurer leur développement, la loi de 1912 leur concède de nouveaux avantages, mais en prenant des garanties pour que de ces faveurs ne puissent bénéficier des sociétés n'ayant aucun caractère philanthropique.

A. — DÉVOLUTION DE L'ACTIF SOCIAL DES SOCIÉTÉS APPROUVÉES

D'HABITATIONS A BON MARCHÉ EN CAS DE LIQUIDATION. —

L'absence de toute idée de lucre au sein de ces sociétés et l'interdiction de dépasser 4 0/0 dans les dividendes annuels (décret du 10 janvier 1907 art. 10) ne les empêche pas de réaliser des bénéfices de gestion plus considérables et de les mettre en réserve. Il est même nécessaire qu'elles arrivent à constituer des réserves pour parer aux aléas que présente une gestion d'intérêts immobiliers. — « En dehors même de leurs bénéfices de gestion, lisons-nous dans le rapport de M. Bonnevey, les sociétés peuvent réaliser des bénéfices importants quoique non apparents, et provenant soit de l'amortissement des constructions qui n'en demeurent pas moins productrices de revenu et représentatives d'un capital, soit surtout de la plus value de leurs terrains. — Or, il est possible que dans une période de temps encore éloigné, mais qu'il est prudent de prévoir dès

à présent, les actionnaires, successeurs des fondateurs philanthropiques, et peut-être moins pénétrés qu'eux d'esprit social, soient tentés par l'appât de ces plus-values et de ces réserves et décident de les réaliser au moyen d'une liquidation. Certains des fondateurs de sociétés privées n'envisagent pas sans inquiétude la perspective de la destruction possible de leur œuvre par une nouvelle génération d'actionnaires. D'autre part, l'Etat et les Communes, qui constituent aux sociétés certains avantages, ont le droit d'exiger que leurs sacrifices consentis dans un intérêt social, ne soient pas, à un moment donné, convertis en profits privés ». Aussi la loi applique-t-elle aux sociétés privées d'habitations à bon marché les règles de dissolution en cas de liquidation des sociétés de crédit immobilier, règles contenues dans la loi du 26 février 1912. Voici donc les nouvelles dispositions essentielles : « Lorsqu'une société d'habitations à bon marché arrivera au terme prévu par ses statuts et se liquidera, ou encore lorsqu'elle procédera à une liquidation anticipée, son assemblée générale, après paiement du passif et remboursement aux actionnaires du capital versé, ne pourra attribuer à ceux-ci, sur l'exédent de l'actif, qu'une somme représentant la moitié du capital versé.

Le surplus devra être attribué à une autre société d'habitations à bon marché, et ce, sur avis du conseil supérieur, et après approbation du Ministre du Travail. En résumé, les actionnaires ne pourront, après remboursement, recevoir sur l'actif qu'une prime de 50 0/0 du capital qu'ils auront effectivement versé. C'est la juste compensation des risques qu'ils courent dans l'entreprise et des pertes d'in-

térêt qu'ils subissent dans la première période de fonctionnement de la société. Tout le surplus ira à une œuvre sociale similaire. Cette disposition aura pour effet d'assurer la pérennité, non seulement de l'œuvre des fondateurs, mais de la société elle-même ». Ne voulant pas que la loi ait un effet rétroactif, il est décidé que pour les réserves des sociétés existantes au moment de la promulgation de cette loi la propriété en resterait acquise aux actionnaires jusqu'au 31 décembre précédant la promulgation de la loi.

B. — DROIT EXCLUSIF DES SOCIÉTÉS APPROUVÉES AU NOM « DE SOCIÉTÉS D'HABITATIONS À BON MARCHÉ » — « Usurpant la faveur dont jouissent dans l'opinion publique les sociétés d'habitations à bon marché, certaines entreprises, à caractère financier, faisant appel à l'épargne publique, prennent le titre de sociétés d'habitations à bon marché, et cherchent ainsi à créer à leur profit une confusion entre leurs opérations purement commerciales et les associations approuvées de la loi de 1906. Pour éviter cet abus l'article 6 de la loi de 1912 dispose que le nom de société d'habitations à bon marché sera, pour l'avenir, exclusivement réservé aux sociétés approuvées en conformité de la législation spéciale. En cas d'infraction, les fondateurs et administrateurs seront poursuivis correctionnellement et le tribunal pourra ordonner, outre la suppression du nom usurpé, l'insertion et l'affichage du jugement. Cette disposition a, dans nos Codes, au moins un précédent : celui créé par l'art. 13 de la loi du 26 juillet 1895, sur les Caisses d'épargne, qui interdit de donner le nom de « Caisse

d'épargne » à tout établissement non autorisé conformément à la loi ».

Pouvait-on cependant là aussi sans nuire au caractère de non rétroactivité de la loi, décider que les sociétés existantes ayant pris ce nom ne pourraient plus le garder ? Le législateur ne l'a pas pensé, mais a voulu malgré tout éviter toute confusion. « Si, dit le rapport Bonnevey, la loi ne doit pas rétroagir et supprimer des droits acquis, elle n'en doit pas moins éviter qu'à l'aide d'une confusion regrettable, des sociétés financières puissent acquérir le crédit et les profits nouveaux, qui vont tout naturellement aux sociétés de caractère philanthropique. Pour éviter toute confusion, il est décidé qu'à l'avenir les sociétés ayant le titre de sociétés d'habitations à bon marché, et qui ne seront pas approuvées conformément à la loi de 1906, devront le dire : sur leurs prospectus, contrats, statuts, elles devront faire suivre leur titre des mots : « société non approuvée par le Ministre du Travail ».

C. — EXTENSION D'IMMUNITÉS FISCALES AUX SOCIÉTÉS DE JARDINS OUVRIERS ET AUX SOCIÉTÉS DE BAINSDOUCHES A BON MARCHÉ.

— L'intérêt de ces sociétés, dont les bienfaits commencent seulement à être connus, fait que le législateur leur étend le bénéfice de certains avantages fiscaux qui sont les suivants :

1° Dispense du timbre et enregistrement gratis des actes nécessaires à la constitution et à la dissolution des sociétés ;

2° Dispense du timbre pour les pouvoirs en vue de la représentation aux assemblées générales.

3° Exonération des droits de timbre pour les titres des actions et obligations des sociétés ;

4° Exonération de la patente ;

5° Exonération de l'impôt sur le revenu attribué aux parts d'intérêts, actions et obligations ;

6° Les caisses d'Épargne pourront employer les deux cinquièmes de leur fortune personnelle en actions de ces sociétés existantes dans leur département.

D. — COOPÉRATIVE D'HABITATIONS A BON MARCHÉ. CAPITAL INITIAL ET AUGMENTATIONS ANNUELLES. — Comme nous l'avons vu, au moment de l'examen de la proposition de MM. Marin et De Ludre, dorénavant ces sociétés pourront se constituer au capital de 500.000 francs et faire des augmentations annuelles de capital se montant également à ce chiffre.

E. — PRETS DE L'ÉTAT AUX COOPÉRATIVES EN VUE DE L'ACCESSION A LA PETITE PROPRIÉTÉ. — Les coopératives fonctionnent généralement de la manière suivante ; les associés souscrivent des actions pour la valeur de la maison qu'ils veulent faire construire ; sur ces actions, au moment de la souscription, ils doivent verser au moins un dixième. Ils libèrent leurs actions par versements mensuels et lorsque les actions sont entièrement libérées, la maison leur est attribuée en toute propriété. Jusque-là ils ne sont que les locataires de leur société.

Jusqu'en 1912 elles empruntaient les capitaux qui leur étaient nécessaires pour leurs constructions à la Caisse des Dépôts et consignation, car les fonds de réserve et de ga-

rant des caisses d'épargne et ces prêts leur étaient effectués au taux de 3 ou 3, 25 0/0. Or la loi du 10 avril 1908 ayant encouragé la constitution de sociétés de crédit immobilier qui reçoivent désormais de l'Etat de l'argent à 2 0/0, les coopératives étaient nettement désavantagées ». Cependant, dit M. Bonnevey, elles ont non seulement une valeur éducative plus grande pour leurs membres que les sociétés de crédit immobilier pour leurs clients, mais encore elles peuvent réaliser une œuvre plus considérable, socialement parlant, que les sociétés de crédit. En effet, la société de crédit prête à des travailleurs isolés et dispersés, alors que la coopérative, achetant un terrain, le lotissant, traçant les rues ou les chemins, peut édifier de véritables cités jardins, pourvues de toute l'hygiène désirable, amener l'eau, l'électricité, se rattacher à un réseau d'égout, etc... Construisant en série un assez grand nombre d'immeubles, elle peut les élever à un meilleur prix en obtenant des entrepreneurs des conditions plus favorables parce qu'elles portent sur des marchés plus importants ».

Aussi la nouvelle loi ouvre-t-elle aux Coopératives le droit de participer aux prêts faits par l'Etat au taux de 2 0/0 dans les mêmes conditions que les sociétés de crédit immobilier. Cette réforme avait d'ailleurs constitué la principale des revendications formulées à la 6^e Conférence des sociétés d'habitations à bon marché tenue à Paris en mars 1912, où sur l'initiative notamment de la Fédération lyonnaise des coopératives d'habitation à bon marché et de son Président, M. Cénét, avait adopté le vœu suivant :

« Que le bénéfice de la loi du 10 avril 1908 soit étendu aux sociétés coopératives de constructions louant avec

promesse d'attribution, à condition qu'elles offrent des garanties équivalentes à celles qui sont exigées par la loi ».

§ 4. — *Extension du droit de placements en habitations à bon marché accordé aux établissements d'assistance et de prévoyance.*

Bien que, comme nous l'avons vu, les établissements publics d'assistance, sauf l'assistance publique de Paris, n'aient que très peu profité de la faculté qu'ils avaient de par la loi de placer 1/5 de leur patrimoine en valeurs de sociétés d'habitations à bon marché et œuvres annexes, le législateur de 1912 n'en a pas moins décidé d'étendre encore cette faculté en la portant à 2 cinquièmes, ceci pour bien leur montrer combien il tient à les voir engager dans cette voie ». Ces commissions, dit le rapport Bonnevey, devraient enfin comprendre qu'il est de leur devoir et de l'intérêt des établissements qu'elles dirigent de collaborer à la rénovation de l'habitation ouvrière. La maison salubre, c'est de la santé maintenue, d'où diminution des charges d'hospitalisation ; la maison à bon marché, c'est du salaire épargné, d'où suppression de l'appel au bureau de bienfaisance dans les périodes de chômage... Au demeurant, l'inertie des commissions administratives, à cet égard, ne tarderait pas, si elle persistait, à être imputée à l'indifférence des Préfets pour l'œuvre de l'habitation ouvrière. Dans l'état actuel de la législation, ils nomment sans contrôle la majorité des membres des

Commissions administratives des bureaux de bienfaisance et d'assistance, des hôpitaux et des hospices. Ils sont du moins responsables de ce choix devant l'opinion publique. S'ils trouvent dans les commissions actuelles des résistances aveugles, il leur est facile d'y faire pénétrer un esprit nouveau en y introduisant quelques-uns des hommes qui se sont spécialement attachés à l'étude de ce problème. »

Les caisses d'épargne et la caisse des Dépôts et consignations voient aussi leurs facultés d'emploi à l'habitation à bon marché passer de un à deux cinquièmes de leur fortune personnelle pour les premières et du fonds de réserve et de garantie des caisses d'épargne pour la deuxième.

§ 5. — *Action des communes et des départements*

Nous avons vu que le résultat de la législation trop étroite de 1906 avait été que communes et départements étaient pour la plupart restés complètement indifférents à la question des habitations à bon marché ». Considérés, dit le rapporteur de 1912, par la loi comme incapables d'une action propre, ils se sont trouvés peu enclins à aider de leurs deniers l'action des autres. Les collectivités comme les hommes ne s'intéressent bien qu'aux affaires ou aux œuvres qu'elles dirigent elles-mêmes ou tout au moins qu'elles contribuent à diriger. Une ville fera des sacrifices d'argent considérables pour *son* bureau de bienfaisance, pour *son* hospice, pour *son* hôpital, mais elle se contentera d'accorder des subventions modestes aux œuvres privées d'assistance

que l'initiative généreuse de ses habitants aura suscitées. Les collectivités sont comme les pères de famille qui dotent leurs enfants et réservent à ceux des autres les menus cadeaux d'usage ».

« Si donc, dit M. Bonnevey, on jugeait l'intervention des communes et des départements utile pour la création de logements à bon marché, il devenait de toute nécessité d'étendre la législation qui les concernait de façon à promouvoir leur action par une liberté plus grande dans le choix des moyens. Et tout d'abord l'intervention des départements et des communes en matière de création de logements est-elle désirable ? C'est là une question sur laquelle on discutera longtemps : théories économiques diverses et expériences contradictoires pourront fournir matière à des argumentations également décisives. Pour nous la question n'est pas de savoir si l'intervention des communes en la matière est désirable en soi. Le dogmatisme économique ou social n'est point notre fait. Il nous suffit de constater que cette intervention sur un certain nombre de points du territoire est nécessaire.

L'initiative privée a accompli en moins de vingt ans, avec des moyens restreints, une œuvre considérable à laquelle on ne saurait trop rendre hommage. Souvent sans aide collective d'aucune sorte, quelquefois même entravée par les administrations publiques, politiques et financières, elle n'en est pas moins parvenue, dans un grand nombre de communes, à assurer à une notable partie de la population laborieuse des logements sains et économiques. Mais sur bien des points son action est demeurée précaire et insuffisante. Elle n'est pas parvenue à parer aux crises de

surpeuplement des logis et de hausse des loyers que les afflux énormes des populations nouvelles ont créées dans les grandes villes. Réduite à ses propres forces son action trop lente n'est plus susceptible d'apporter à Paris le remède nécessaire et urgent à un mal redoutable. *Dès lors il faut y suppléer !* Est-ce à l'Etat, au département ou à la commune à prendre les initiatives et à faire les sacrifices que la situation commande ? Pour nous il ne saurait y avoir de doute : c'est à la commune surtout que doivent revenir la décision, l'action et les charges. Elle est meilleur juge de ses propres besoins ; elle est mieux outillée pour contrôler ; ayant le profit du surpeuplement elle doit en supporter les charges.

Des trois collectivités Etat, Département, Communes, c'est l'Etat qui construit le plus mal et le plus cher ; les exemples abondent. Les départements n'ont qu'un organisme souvent embryonnaire de services de construction ; accomplissant déjà péniblement et souvent même avec mauvaise humeur les constructions d'établissements hospitaliers que la loi du 14 juillet 1905 leur a imposées, ils paraissent peu aptes à ce genre d'opérations ; et du reste tant que le Préfet restera l'exécuteur responsable devant le Conseil général des décisions de l'assemblée départementale, aucune extension des attributions départementales n'est vraiment désirable.

C'est donc surtout l'intervention de la commune qu'il importe de placer au premier plan pour suppléer l'initiative privée, celle des départements ne devant se produire que dans des cas très spéciaux. Cette action des communes peut s'exercer sous trois formes bien distinctes :

1° Tout d'abord par l'intermédiaire des sociétés privées d'habitations à bon marché suivant les modalités actuellement en vigueur ;

2° En second lieu par l'intermédiaire d'établissements publics autonomes, dont elles provoqueraient la formation, qu'elles doteraient et dont elles auraient partiellement l'administration et le contrôle ;

3° Enfin *directement* par la construction d'immeubles nécessaires au logement des familles nombreuses ».

A. — PAR L'INTERMÉDIAIRE DES SOCIÉTÉS PRIVÉES. — Conservant comme base les dispositions de la loi de 1906 le législateur de 1912 ne fait qu'augmenter les pouvoirs des communes à qui il permet ainsi qu'aux départements de garantir le dividende à 3 0/0 des actions de sociétés de construction d'habitations à bon marché pendant 50 ans au maximum, au lieu de dix ans, à compter de la date de constitution de ces sociétés. Celles-ci pourront en outre louer leurs immeubles non plus avec un revenu obligatoire de 4 0/0 amortissement compris, mais à un taux facilement contrôlable variant entre les maxima légaux et des minima pouvant aller jusqu'à une réduction de moitié des valeurs locatives maxima. De cette façon ces sociétés pourront louer à bon marché sans pour cela faire à l'industrie du logement une concurrence qui détermine une crise de la construction.

B. — PAR L'INTERMÉDIAIRE DES OFFICES PUBLICS D'HABITATIONS A BON MARCHÉ. — « L'extension donnée, dit M. Bonne-vay, à l'action des villes et des départements utilisant l'in-

termédiaire des sociétés privées ne suffit pas dans l'état actuel des choses à assurer l'exécution rapide de l'œuvre de construction indispensable. Aussi d'autres solutions ont été envisagées, notamment celle de la construction directe par la municipalité des immeubles nécessaires au logement des personnes peu fortunées et notamment des familles chargées d'enfants. En abordant ce côté du problème, nous ne devons pas nous dissimuler que la question du droit à accorder aux villes de construire et de gérer des habitations à bon marché soulèverait de vives et longues controverses, partisans et adversaires du « municipalisme » ne devant pas manquer cette occasion de se livrer une retentissante bataille. Les frais de la guerre eussent été payés par les malheureux qui souffrent de la pénurie des logements et de la hausse des loyers. « Aussi cherchant un terrain d'entente pour tous, les membres de la commission envisagèrent-ils la création d'offices publics d'habitations à bon marché et cette solution fut-elle acceptée par les deux assemblées. » Cet organisme nouveau dans notre droit, emprunté aux législations étrangères et qu'il s'agissait d'adapter à notre organisation administrative pouvait être accepté par les partisans des régies qui y verraient un embryon de régie autonome et par les adversaires des régies municipales qui la considéreraient comme une fondation publique à l'abri des immixtions politiques.

A Trieste en 1902, fut établi un « Institut Communal pour les petites habitations ». Créé par la municipalité comme établissement autonome, il n'est en réalité qu'un établissement municipal ayant un budget propre. Tous ses administrateurs sont en effet nommés par le conseil muni-

cipal et révocables *ad nutum* ; tous ses projets et toute sa gestion sont soumis à la surveillance du conseil. Nulle indépendance de l'institut vis-à-vis de la municipalité, mais au contraire une complète subordination. L'Institut de Trieste a donc été constitué avec une formule qui se rapproche très complètement de la régie municipale directe.

Les autres instituts italiens ont marqué une étape vers l'autonomie et s'ils sont bien demeurés des institutions municipales ils ont cependant acquis une certaine indépendance. Il en existe actuellement dans un grand nombre de villes : Padoue (1900), Naples (1908), Gênes, Turin (1907), Bologne (1900), Modène, Rome (1904), Florence (1909), Milan (1908).

Ces instituts ont pour la plupart une administration qui n'est que partiellement recrutée dans le conseil municipal ou nommée par lui ; les donateurs, les classes populaires, le Gouvernement central y délèguent des représentants.

L'organisation de l'Institut de Milan, son histoire et son fonctionnement ont fait l'objet d'une étude de M. Rivière, parue dans le Bulletin de la Société française des habitations à bon marché et ce sont ces renseignements dont s'est servi la Commission de la Chambre française et que nous résume, dans son rapport, M. Bonnevey.

« La ville de Milan, dont la population s'était prodigieusement accrue, passant en cinquante ans (1860 à 1911) de 238 664 à 599.200 habitants, entreprit tout d'abord la construction directe d'immeubles destinés à loger sa population ouvrière qui souffrait particulièrement du surpeuplement. Suivant la loi italienne, elle dut au préalable soumettre au referendum son projet de création d'un service public des

habitations à bon marché. Celui-ci eut lieu le 16 juillet 1905 ; il approuva le projet par 15.834 oui contre 1.994 non.

La ville construisit ainsi pour plus de 7.000.000 de fr. d'immeubles ; elle espérait obtenir de ces locations un revenu de 4 1/2 0/0. La municipalité éprouva à ce point de vue de pénibles mécomptes. Quelques immeubles trop éloignés du centre, et sans moyens de communications rapides, se louaient mal. Les autres ne manquaient pas de preneurs, mais de payeurs. Sous la pression d'influences, dit M. Rivière dans l'étude citée, auxquelles résistent difficilement des délégués des corps élus, le comité n'apporta pas au choix des locataires toute l'attention désirable : on ne put non plus sévir, comme il l'eût fallu, contre les mauvais payeurs, et ce manque de sanction encouragea les voisins à les imiter. Le revenu prévu à 4 1/2 0/0 descendit à 4, 3, 2 1/2 0/0.

Une nouvelle municipalité décida de liquider la régie municipale, de créer un institut autonome et de lui faire apport de la plus grande partie des immeubles. L'institut constitué le 12 avril 1908, fut immédiatement doté de 13.623.000 francs. La ville de Milan, à elle seule, le dota de 10 millions.

Le Conseil d'administration de l'institut est composé :

1° de cinq membres élus par le conseil municipal dont l'un est choisi parmi les locataires des maisons louées par l'Institut ;

2° de quatre membres élus par les souscripteurs de parts sociales, chaque souscripteur ayant droit à une voix par 100.000 livres ;

3° d'un membre élu par les actionnaires auxquels revient une voix par action ;

4° de deux représentants de la classe ouvrière élus par les membres ouvriers des conseils de prud'hommes siégeant à Milan.

Le conseil d'administration, dont le mandat est gratuit, a sous ses ordres un personnel rétribué, qui comprend : un directeur, un comptable, un aide comptable, un économiste, un ingénieur, une dame dactylographe et un garçon de bureau.

Pour les constructions nouvelles, l'Institut emploie des architectes et des entrepreneurs qui ne sont pas attachés à l'établissement, mais qui lui prêtent leur concours aux conditions générales admises pour leur clientèle privée.

L'Institut a commencé à fonctionner le 14 septembre 1909. Le bilan de l'exercice 1910, bien qu'un certain nombre d'immeubles ne fussent pas encore en location, a fait ressortir un revenu net de 2.75 0/0 que la direction compte améliorer « quand elle aura terminé l'expulsion de mauvais locataires, commencée depuis deux ans et réalisé certaines économies de gestion ».

L'autonomie de l'Institut est-elle complète ? Non, en fait, car la ville dispose d'une importante majorité dans le conseil tant par ses élus directs que par ceux des souscripteurs, son important apport d'immeubles lui ayant donné, pour le moment, la majorité des voix dans ce collège spécial. Néanmoins, au point de vue administratif, l'Institut dispose d'une véritable autonomie ; il se rapproche plus de l'organisation d'une société privée reconnue d'utilité publique que d'un véritable établissement public. Il

n est pas soumis à la tutelle administrative, ni au contrôle de la ville. Son contrôle est effectué par trois contrôleurs nommés l'un par la ville, l'autre par la caisse d'épargne des provinces lombardes, et le troisième par les souscripteurs. En droit, sinon en fait, c'est l'autonomie véritable.

Autonome est l'établissement public créé en 1903 par la République et canton de Genève sous le nom de « Fondation des logements salubres et à bon marché de Chambézy ». Cette fondation publique a pour objet la création de logements hygiéniques et à bon marché destinés aux ouvriers et employés, principalement genevois. Elle est administrée par une commission administrative de onze membres dont ont fait, au début, partie les six fondateurs, mais qui, actuellement, est composée de cinq membres nommés par le conseil d'Etat du canton de Genève, de trois membres élus par la municipalité de Pregny, où sont situés les immeubles de Chambézy, et de trois membres nommés par la commission administrative de la Caisse d'épargne. Les ressources de la Fondation proviennent de ses dotations, d'avances de l'Etat ou des communes, de subventions, de dons et de legs. La commission administrative a les pouvoirs les plus étendus de gestion et même de disposition ; elle décide des emprunts et des constructions, achats, ventes et locations d'immeubles. Elle n'est tenue qu'à un rapport annuel au conseil d'Etat et à un compte rendu financier qui sont publiés après approbation. La loi de fondation lui impose deux obligations intéressantes : louer à des prix coûtants, sans perte ni bénéfice, et ne pas spéculer ou thésauriser. Sous l'application de ces prescriptions l'autonomie de la Fondation est complète.

« La législation française, dit M. Bonnevey dans son rapport, ne comporte pas de réglementation des fondations publiques, pas plus que des fondations privées. Il y a là une lacune qu'il faudra certainement combler. Mais il nous est apparu que dès à présent, nous inspirant soit des créations dues aux législations italienne et suisse, soit de la législation française sur les établissements publics de bienfaisance il nous serait possible de prévoir l'institution d'un organisme public des habitations à bon marché autonome et indépendant, perpétuel et désintéressé qui remplirait l'office de constructeur et gérant que beaucoup répugnent à confier à des corps politiques.

La gestion directe d'habitations populaires par les villes et les départements offrirait des périls incontestables dans certaines régions et à certaines heures pour la bonne direction des affaires publiques et la saine administration des finances. Les surenchères démagogiques sur les conditions de location, les faveurs accordées aux locataires suivant les besoins de la politique locale, la faiblesse des élus gérants en face de l'éviction nécessaire de certains locataires mauvais payeurs, mais électeurs, tout ce qui risque d'être un élément complexe des mœurs administratives ou politiques, le législateur soucieux de l'avenir des gouvernements démocratiques, doit résolument l'écarter.

L'office public des habitations à bon marché évitera ces dangers tout en permettant la réalisation de l'œuvre nécessaire de l'édification de maisons salubres et économiques pour la population peu fortunée de nos grandes villes. Mais il ne remplira son objet qu'à une double condition : que par une autonomie réelle, il soit vraiment indépendant des

sollicitations de la politique générale et de la politique locale, et qu'en même temps il demeure en collaboration d'action assez étroite avec les départements et les villes qui en auront provoqué la création pour que les considérant comme leur œuvre propre ils les dotent et leur assurent les indispensables ressources. »

a) *Objet de ces offices.*

L'article 4 de la nouvelle loi limite très nettement leur objet aux points suivants :

1° Aménager, construire et gérer des maisons salubres et à bon marché répondant aux caractéristiques de la loi du 12 avril 1906.

2° Assainir des maisons existantes sous les mêmes conditions.

3° Créer des cités jardins.

4° Créer des jardins ouvriers.

5° Créer en annexe de ces divers immeubles, des locaux à usage commun, tels que buanderies, bains-douches, garderies d'enfants, terrains de jeux, etc.

De façon à permettre de diminuer le prix des loyers d'un immeuble, les offices peuvent louer les rez-de-chaussée à l'usage du commerce, mais à condition toutefois qu'en aucun cas il n'y soit vendu de boissons alcooliques. Nous retrouvons cette disposition dans les lois anglaise, belge et espagnole sur les habitations à bon marché.

b) *Constitution des offices.*

Un office est constitué par décret rendu en Conseil d'Etat à la demande d'une commune, d'un syndicat de com-

munes, constitué conformément aux disposition du titre 8 de la loi du 5 avril 1884, ou d'un département, demande qui, avant d'ailleurs d'être portée au conseil d'Etat par les ministres de l'intérieur et du travail, aura été soumise, pour avis, au comité local de patronage des habitations à bon marché et au Conseil permanent du conseil supérieur des habitations à bon marché.

c) *Administration des offices.*

C'est l'article 13 qui détermine la composition du conseil d'administration chargé de la gestion des offices publics d'habitations à bon marché. « La question était délicate, écrit M. Bonnevey dans son rapport, et elle a donné lieu à de longs débats au sein de la commission de la Chambre. Il s'agissait à la fois de donner à la commune une part de représentation suffisante pour que l'office gardât le caractère d'un établissement municipal sans cependant qu'il risquât de perdre son autonomie et de devenir une simple direction des services municipaux ; il fallait donner à la puissance publique, à l'Etat représenté par le Préfet, une part de représentation qui assure un contrôle intérieur et une certaine permanence dans l'administration, sans toutefois subordonner l'institution municipale à la puissance gouvernementale. A ce point de vue, l'organisation actuelle des commissions administratives des bureaux de bienfaisance, des hospices et des hôpitaux ne peut servir de modèle. Vivement critiquée soit à la tribune du parlement, soit par des propositions de lois déposées dans les deux chambres ; elle a donné lieu en certains départements à de graves abus aux mains de Préfets qui ont fait des nominations d'admi-

nistrateurs au moyen de pression électorale et politique. La commission, après avoir discuté de cette question avec M. Léon Bourgeois, a retenu des observations du ministre du travail cette formule qui a été unanimement approuvée : « Dans l'administration des Offices, pas de politique, ni politique générale, ni politique locale ».

Pénétrée de ces idées la commission répartit les 15 membres devant composer le conseil en trois groupes d'égale importance numérique : le premier, nommé par le Préfet, le second désigné par le conseil municipal, le comité syndical ou le conseil général, suivant le cas, enfin le dernier tiers élu par les institutions de prévoyance, d'hygiène, etc.

A la discussion à la chambre M. Bedouce ayant demandé l'adjonction à ce conseil d'un membre élu par les unions de syndicats professionnels, et ayant, malgré le rapporteur, insisté pour l'obtenir, la commission pour ne pas retarder le débat accepta, mais voulant à tout prix maintenir au sein de ce conseil l'équilibre entre les trois forces qui y entraient, elle en fixa la composition à dix-huit membres. Six continuaient à être nommés par le Préfet, six autres par les conseils municipaux, comités syndicaux ou conseils généraux et aussi par les institutions ci-après existant dans la circonscription de l'office à raison d'un membre par chaque catégorie : comité de patronage des habitations à bon marché — sociétés approuvées d'habitations à bon marché — bureau des sociétés et unions de sociétés de secours mutuels — conseil départemental d'hygiène — conseils des directeurs de caisses d'épargne — unions de syndicats.

On lit dans le rapport précité de M. Bonnevey à propos

de ce conseil d'administration : « Ainsi constitué, il peut s'adjoindre deux locataires des immeubles qu'il gère. Il n'a pas paru possible de rendre cette représentation des locataires obligatoire ni de faire élire ces deux administrateurs éventuels par les locataires eux-mêmes ; d'une part, pendant toute la période de construction, il n'y a pas encore de locataires et il faut cependant que le conseil puisse fonctionner ; et, d'autre part, il a paru peu désirable que des agitations électorales viennent troubler les relations de voisinage des locataires des immeubles de l'office. »

Les femmes peuvent faire partie de ces conseils d'administration. Les fonctions d'administrateurs seront complètement gratuites et contrairement à ce qui a lieu dans les commissions administratives des hospices, des hôpitaux et des bureaux de bienfaisance, dont le maire est le président d'office, le conseil d'administration d'un office d'habitations à bon marché élira son Président. C'est, ajoute M. Bonnevey, une des conséquences du principe que nous avons posé, à savoir de ne donner aucune prédominance dans l'administration des offices aux éléments pouvant revêtir un caractère politique.»

Par contre au sujet de la durée des mandats, du renouvellement et de la révocation des membres et de la dissolution des commissions les mêmes règles seront suivies que pour les commissions administratives des établissements de bienfaisance (Loi du 21 mai 1873, art. 4 et 5 — Loi du 5 août 1879).

d) *Attributions.*

Le conseil d'administration règle par ses délibérations

les affaires de l'office. Il les règle souverainement pour tout ce qui est gestion et notamment en ce qui concerne les locations et l'entretien des immeubles, les acquisitions mobilières et les aliénations d'objets mobiliers. »

L'approbation de l'autorité supérieure n'est exigée que pour les actes de disposition importants pouvant gravement engager l'avenir et le patrimoine de l'office. Ces actes sont strictement déterminés par l'art. 15 et ce sont :

- 1° Les aliénations ou échanges d'immeubles ;
- 2° Les aliénations de titres et valeurs mobilières ;
- 3° Les acquisitions d'immeubles ;
- 4° Les projets de construction et de grosses réparations, ce qui comprend les projets de reconstructions partielles ;
- 5° Les budgets ;
- 6° Les emprunts.

« Pour toutes ces opérations, un double avis est demandé, l'un au conseil municipal si l'office est communal ou au Comité du syndicat des communes si l'office est syndical ou à la commission départementale si l'office est départemental, l'autre au comité de patronage des habitations à bon marché.

Ces avis obtenus, le Préfet, tuteur légal de l'établissement donne son approbation par arrêté. Toutefois, pour les emprunts dépassant 3 millions, ou complétant des emprunts antérieurs au delà de 3 millions, l'approbation sera donnée par décret du Président de la République sur le rapport du Ministre de l'Intérieur, après avis du Ministre du Travail (1) ».

(1) Bonnevey (*op. cit.*).

e) *Patrimoine et ressources des Offices.* — Les premières ressources des offices seront des dons et des legs. Il est en effet indispensable qu'une commune ou un département qui sollicitent en Conseil d'Etat la création d'un office d'habitations à bon marché ne lui assurent pas par une large dotation son fonctionnement immédiat. Mais les véritables secours pécuniaires que les offices trouveront pour entreprendre leur œuvre ce sont les *prêts* qui leur seront consentis par les départements, les communes, les caisses d'épargne et les établissements de bienfaisance et la caisse des dépôts et consignation, ceci dans les mêmes conditions que ceux qui sont accordés aux sociétés approuvées de constructions d'habitations à bon marché.

C. — PAR LA CONSTRUCTION DIRECTE POUR LES FAMILLES NOMBREUSES. — « Ce n'est pas seulement, dit M. Bonnevey, dans son rapport, parce qu'elles ne peuvent affecter à leur loyer qu'une moindre part de leurs ressources que les familles nombreuses trouvent difficilement à se loger : c'est encore parce qu'elles se heurtent à l'hostilité, trop fréquente à Paris, des voisins, des propriétaires et surtout des concierges. Les propriétaires refusent de loger les familles nombreuses sous prétexte que les autres locataires se plaignent du bruit que font les enfants, en réalité parce que plus une famille est nombreuse, plus la consommation d'eau qui est à Paris à la charge des propriétaires leur devient onéreuse. Les concierges ont horreur des enfants qui troublent leur tranquillité, salissent ou dégradent ».

En 1905, M. Bertillon déclarait que plus une famille est nombreuse plus il est fréquent qu'elle soit « mal logée ».

Il évaluait à 49.846 les logements surpeuplés de la périphérie de Paris, dont 34.600 occupés par 3, 4 ou 5 personnes et 15.246 par 6 personnes et plus.

« C'est de ces derniers 15.246 logements, déclarait-il, qu'il importe de s'occuper tout d'abord ; c'est sur ces familles, comptant au moins six personnes qu'il faut d'abord concentrer l'effort : 1° Parce que leur misère est plus grande ; 2° Parce que dans l'état actuel des choses, il leur est spécialement impossible de se loger mieux ; 3° Parce que la dépense par tête sera moindre et qu'avec la même somme on fera ainsi plus de bien ; 4° Parce que, et surtout, elles sont plus intéressantes ».

L'initiative privée s'en est évidemment occupée et à Paris la Société anonyme des logements ouvriers dirigée par M. Edmond Juge, la Fondation Rothschild, la Compagnie du Métropolitain ont fait en ce sens de louables efforts. Mais la tâche à accomplir les submerge et il fallait ici, plus qu'ailleurs encore, l'intervention des pouvoirs publics.

Aussi à titre exceptionnel la loi autorisa-t-elle dans ce cas seulement les communes à construire directement, après 1° enquête publique d'un mois, 2° avis du conseil départemental d'hygiène, 3° avis du Comité de patronage des habitations à bon marché, 4° proposition des Ministres de l'Intérieur et du Travail, 5° décret d'autorisation en Conseil d'Etat. Une fois construits ces immeubles sont occupés pour les $\frac{2}{3}$ au moins des valeurs locatives par des familles comprenant plus de 3 enfants. La gestion des maisons est confiée soit à l'office public d'habitations à bon marché, soit à des sociétés d'habitations à bon marché, qui natu-

rellement auront déjà pu être chargées elles-mêmes de la construction.

§ 6. — *Participation de l'Etat à l'œuvre des habitations à bon marché.*

S'il est vrai de dire que l'œuvre du logement à bon marché est essentiellement du domaine communal, il ne faudrait cependant pas croire que l'Etat doit s'en désintéresser complètement.

Aussi la loi de 1912 continuant l'œuvre de celle de 1906 consent des avantages, bien modestes, aux sociétés d'habitations à bon marché :

- 1° Relèvement des maxima de valeurs locatives ;
- 2° Abaissement du taux de capitalisation des valeurs locatives des maisons individuelles de 5,56 à 4,75 0/0 ;
- 3° Dans le prix de revient des maisons individuelles, n'est calculé que le bloc construit ;
- 4° Extension des immunités fiscales, visant les sociétés d'habitations à bon marché, aux sociétés de jardins ouvriers, de bains douches ;
- 5° Exemption du droit de timbre des affiches des Comités de patronage ;
- 6° Les transferts de propriété, à titre gratuit ou onéreux, au nom des offices, ne donnent lieu qu'à la perception d'un droit fixe de 3 francs ;
- 7° Participations des sociétés coopératives aux avantages de la loi du 10 avril 1908, (taux de 2 0/0).

Les avantages (1) consentis par le budget de l'Etat demeurent dans ces conditions des plus modestes, et pendant longtemps encore l'œuvre de l'habitation ouvrière sera loin de coûter à l'Etat un million par an.

Qui pourra calculer ce que ces sacrifices lui rapporteront : nouveaux immeubles construits en grand nombre et imposables après 12 années, contribuables conservés par l'habitation salubre, charges d'assistance et d'hospitalisation réduites, quel ministre des Finances, ayant le souci de l'avenir et voyant au delà de son budget de l'année, n'envisagerait pas avec satisfaction le profit des sacrifices temporaires qui lui sont demandés ? Malheureusement, il y a la forme sous laquelle ils lui sont demandés ! C'est celle du dégrèvement, de l'immunité fiscale, de la franchise d'impôts ! Et à cette forme-là les administrations financières sont hostiles de parti pris. Elles consentiraient plus volontiers 2 millions de subventions que 200.000 francs de dégrèvement d'impôts !

Malheureusement la législation française, à la suite des législations étrangères, a adopté le système des dégrèvements. Nous n'hésitons pas à dire que c'est le pire, par les difficultés d'application qu'il soulève et par les illusions qu'il donne. Il est trop tard pour revenir en arrière, et il est trop tôt, même en ménageant les transitions, pour obtenir l'adhésion des sociétés privées à une transformation du système sur lequel elles ont jusqu'ici vécu. »

(1) Bonnevey, *op. cit.*

§ 7. — *Le problème du logement et les familles nombreuses.*

Comme nous venons de le voir au § 6 c'est un des côtés les plus importants du problème de savoir comment il faut lutter pour empêcher l'entassement dans des locaux étroits et malsains des familles nombreuses qui n'ayant que de faibles ressources, rapidement absorbées dans la vie journalière, sont pour l'instant obligées d'habiter des taudis dont le loyer ne leur est pas trop onéreux.

Certes cette situation n'a pas laissé indifférents les hommes de cœur et c'est ainsi qu'à Levallois-Perret fut fondée, en 1909, une société « La Grande Famille », ayant, dit l'article 1^{er} de ses statuts, pour objet :

« De procurer des logements aussi salubres et aussi spacieux que possible à des familles qui comprennent au moins cinq enfants légitimes ou reconnus, ou quatre enfants et l'un des grands-parents.

La société réalisera cet objet par tous moyens qu'elle jugera bons et en particulier par les suivants : elle engagera les familles nombreuses à louer un appartement plus spacieux et plus salubre (en laissant d'ailleurs au chef de famille le soin de le choisir) et leur versera trimestriellement tout ou partie du supplément de loyer qu'elles s'imposeront ainsi. Elle coopérera par des subventions exceptionnelles à la construction de petites maisons individuelles que les familles se trouveraient en mesure d'édifier. Elle pourra s'entendre directement avec les propriétaires d'immeubles pour

la location de leurs immeubles aux familles nombreuses. M. Taillefer dans son rapport de l'assemblée générale de l'œuvre, le 2 avril 1912, cite l'exemple suivant : « La famille C..., comptait neuf enfants. Le père gagne 5 fr. 50. Cette famille habitait à Levallois un logement de deux pièces, exposées au nord, pour lesquelles elle payait 300 francs de loyer. La première fois que notre enquêteur la visita, il fût saisi à la gorge par l'odeur âcre et pénétrante qui se dégageait du logis; il faisait froid et pour conserver la chaleur on n'avait pas renouvelé l'air des chambres où les langes séchaient sur des cordes. La « Grande Famille » offre son concours. Deux mois plus tard le ménage trouve, pour 410 francs, près de la gare de Clichy-Levallois, un petit pavillon composé de 4 pièces : 2 au rez-de-chaussée, 2 au premier étage, auquel on accède par un escalier extérieur. Lorsque nous allons voir maintenant cette famille, nous trouvons les 5 plus jeunes enfants, jouant dans la cour, à l'air et au soleil; le reste de la famille se tient dans la pièce du rez-de-chaussée, où sont disposés, comme dans une salle d'auberge, une grande table et deux bancs. Les pièces du premier étage ne servent que pour la nuit, elles contiennent donc pour les enfants une réserve d'air pur. Cette famille est heureuse, un dixième enfant lui est né il y a quelques mois. »

Une autre société a été fondée à l'imitation de celle-ci à Lyon sur l'initiative de M. Simon Berne. Malgré tout l'intérêt que présentent de tels groupements de personnes charitables on ne peut fonder sur eux l'espoir de voir bientôt se résoudre la crise du logement des familles nombreuses. Il y a là une œuvre considérable à accomplir et,

au lieu de se manifester sous la forme de la charité privée, l'assistance à ces familles doit être considérée comme un devoir de la collectivité. Une nation n'a que faire de ses richesses entassées si elle ne voit pas chaque année les morts qu'elle pleure, largement suppléés par les enfants qui naissent. Aussi que ceux qui assument la lourde tâche de donner ainsi de nouvelles forces au pays se voient aidés par la loi, et n'aient pas pour cela à traîner une existence misérable au fond d'un bouge, et à tendre la main à la compassion de leurs concitoyens qui n'ont pas voulu avoir de charges !

Le législateur de 1912 *permet (sic)* aux communes d'intervenir pour aider ces familles, et comment ? en subventionnant des sociétés qui construiront pour elles des logements à bon marché, ou en en bâtissant elles-mêmes. Il semble bien, comme nous le verrons dans la quatrième partie, que cette faculté devrait être transformée en obligation. Il nous faut à tout prix des enfants, car n'oublions pas que la France vient de subir la plus terrible saignée que nation ait jamais supportée, donc imposons l'assistance de l'Etat et des communes aux familles nombreuses, obligeons ces deux collectivités à leur donner des logements sains et vastes sans qu'il en coûte quoi que ce soit au père, dont le salaire a déjà beaucoup de peine à assurer la subsistance de tous.

§ 8. — *Les cités-jardins.*

Dans l'ouvrage qu'ils viennent de publier sur les offices publics d'habitations à bon marché (1), MM. Dépinay et Dufourmantelle constatent qu'avant la loi du 23 décembre 1912, aucun texte législatif n'avait employé l'expression de « cités-jardins » et que, d'ailleurs, la loi n'en donne pas la définition.

« L'idée de la cité-jardins a pris naissance en Angleterre et le vocable qui l'exprime en France n'est que la transposition en français du mot anglais *garden-city*. »

En Angleterre, les institutions s'occupant de l'amélioration des conditions de l'habitation populaire se divisent en trois catégories (2) :

1° *Le garden-village* ou village-jardins, œuvre avant tout de réforme du logement ouvrier, due en général à l'initiative patronale et constituant, hors des villes, dans la campagne, mais à proximité d'exploitations industrielles, des cités ouvrières fleuries, verdoyantes, ouvertes au grand air et à la pleine lumière, pour les travailleurs de l'usine ou de la fabrique voisine ;

2° *Le garden-suburb*, expression dont l'équivalent en français serait faubourg-jardins ou banlieue-jardins, qui

(1) Dépinay et Dufourmantelle, *op. cit.*

(2) Dufourmantelle, « les cités-jardins, leur portée sociale, leurs caractères, leur organisation » dans le *Bulletin de la société française des habitations à bon marché*, 1915, p. 23.

désigne non seulement une méthode nouvelle de réforme du logement et des conditions de l'habitation, mais aussi, au moyen d'associations coopératives et de diverses autres combinaisons, le développement et l'extension des villes d'après un plan rationnel ;

3° Et le *garden-city*, c'est-à-dire la cité-jardins proprement dite, qui tend à la création de toutes pièces d'une cité-modèle industrielle, répondant à la fois aux exigences de la vie économique et aux besoins de l'habitation hygiénique. « Dans ce cas, on trouve à proximité les unes des autres des habitations ouvrières et les constructions affectées à l'industrie et au commerce. » C'est ainsi que Letchworth comptait en septembre 1912, pour une population de 7.500 habitants, 1.515 maisons et 28 fabriques et ateliers, le tout occupant 1.900 hectares.

Les formes des cités-jardins qui peuvent seules pour l'instant être appliquées en France sont : le *garden-village* et surtout le *garden-suburb*.

CHAPITRE IV

RÉSULTATS DE LA LOI DE 1912

Il est évidemment très difficile d'examiner, comme en temps normal, les résultats qu'une loi, ayant trait au logement à bon marché, a pu produire dans une période comme celle de 1913 à 1919, presque complètement remplie par une guerre telle que le monde n'en vit jamais d'aussi terrible.

§ 1. — *Offices publics d'habitations à bon marché.*

« Quelques mois à peine après la promulgation de la loi du 23 décembre 1913 naissaient les premiers offices publics d'habitations à bon marché... Au 1^{er} juillet 1918 il en existait 14, dont dix offices municipaux et quatre départementaux.

Aucun office syndical n'a encore été créé (1). Le conseil municipal de Puteaux (Seine), à l'instigation de M. Henri

(1) Dépinay et Dufourmantelle, *op. cit.*

Allier, actuellement rapporteur du budget du département de la Seine et administrateur délégué à l'office départemental avait essayé de constituer un office syndical et avait, dans ce but, provoqué une réunion d'un certain nombre de représentants des communes voisines. Une fois les formalités de constitution du syndicat accomplies, l'administration préfectorale « opposa une fin de non recevoir, en exigeant des communes qui voulaient entrer dans le syndicat la détermination à l'avance des ressources à l'aide desquelles elles entendaient faire fonctionner l'office.

Le tableau ci-dessous indique les offices existant actuellement avec la date du décret de leur création et l'importance de leur dotation initiale : (*Voir tableau, p. 124*).

De tous ces offices le plus important, et celui sur lequel les meilleurs renseignements sont donnés par MM. le Vice-Président et le Secrétaire de l'office de la Seine, est celui de la ville de Paris.

« Préoccupé depuis longtemps de l'insuffisance du nombre des petits logements salubres, des dangers du taudis et du surpeuplement de certains quartiers, et des conséquences de la crise des loyers, malgré les efforts de l'initiative privée et en particulier des sociétés d'habitations à bon marché, le conseil municipal de Paris avait déjà décidé la construction d'un certain nombre de maisons collectives, saines et économiques, pour familles nombreuses, et il avait été autorisé par la loi du 13 juillet 1912 à contracter, dans ce but, un emprunt de 200 millions de francs. Au commencement du mois d'août 1914, les constructions ainsi entreprises par la ville étaient au nombre de

Désignation des Offices	Date du décret de création	Dotations initiales
<i>Offices communaux :</i>		
1) Ville de La Rochelle	3 août 1913	100 000 fr. et 20 000 mq de terrain.
2) — Nantes	7 sept. 1913	20 000 fr.
3) — Paris	28 janv. 1914	500 000 fr. + 10 000 fr. pour frais de 11 établissements.
4) — Vienne	17 avril 1914	10 000 fr.
5) — Boulogne-sur-Mer.	17 avril 1914	1 000 fr. par an pendant 18 ans.
6) — Puteaux	27 juin 1914	100 000 fr.
7) — Le Havre	4 déc. 1914	50 000 fr. et un terrain d'une valeur de 120 000.
8) — Dinard-St-Enogat.	23 Janv. 1915	100 000 fr.
9) — Meudon	25 févr. 1915	1 000 fr. par an pendant 18 ans.
10) — Aix-en-Provence.	12 mai 1915	Terrain d'une valeur de 20 929 fr.
<i>Offices départementaux</i>		
1 ^o Département de la Loire :		
Arrondis. de Saint-Etienne.	17 avril 1914	72 000 fr. et l'immeuble d'une valeur de 400 000 f.
— Montbrison...	13 mai 1914	3 000 fr. de rente + une somme de 36 000 fr.
— Roanne	13 mai 1914	4 000 fr. de rente.
2 ^o Département de la Seine...	18 juil. 1915	150 000 fr.

onze, comportant un total de 1.476 logements et représentant une dépense de 12.545.953 francs (1).

(1) Dépinay et Dufourmantelle, *op. cit.*

Arron- dissements	Situations des Groupes	Nombre de logements prévus
12° Arrond.	Rue Abbel.....	145
	Rue Henri Becque	91
13° —	Rue Nationale et rue Sthran.....	118
	Rue de Tolbiac.....	102
	Rues E. Rousselle et du Moulin des Prés ..	138
14° —	Rue Gazan.....	55
15° —	Avenue Emile-Zola.....	133
	Avenue Emile-Zola.....	190
19° —	Boulevard Sérurier et rue des Bois ..	195
20° —	Rues Boyer et Juillet.....	142
	Rues du Télégraphe et du Bonego...	167
	Total.....	1 476

Les plans et les devis en avaient été définitivement arrêtés et six de ces constructions étaient déjà commencées. La déclaration de guerre interrompit les travaux ; la mobilisation, la pénurie de main-d'œuvre et la rareté des matériaux paralysèrent momentanément la marche de l'œuvre.

L'office municipal aura plus tard pour fonction essentielle la gestion des maisons construites par la ville.

Actuellement son conseil d'administration étudie la construction d'un groupe d'habitations sur un terrain situé rue Napoléon-Chaix, ancien passage Vignon (xv^e arrondissement). Le terrain est d'une superficie de 13.969 mètres carrés. La construction couvrirait environ 5.469 mètres ; le surplus, soit 8.500 mètres carrés, serait aménagé en espaces libres. L'ensemble de l'opération entraînerait une dépense de 5.640.000 francs.

Enfin le conseil d'administration a mis à l'ordre du jour

l'examen de la question de l'installation de services généraux dans les groupes d'habitations édifiés par la ville : bains douches, buanderies, garderies d'enfants, etc...

A moins que les Préfets, actionnés par le Ministre de l'Intérieur, ne fassent pression sur les communes pour obtenir de nouvelles créations d'offices, il semble bien que le nombre n'en sera jamais très grand en France. Sur ce point donc la loi de 1912 n'aura pas donné des résultats de nature à diminuer l'accuité de la question du logement.

§ 2. — *Avances aux Sociétés de constructions d'habitations à bon marché par les Établissements de bienfaisance, les caisses d'épargne.*

a). — *Etablissements de bienfaisance.*

« Nous avons, dit M. Risler, dans le rapport adressé au Président de la République sur l'œuvre des habitations à bon marché en France pendant l'année 1913, le regret de constater que les bureaux de bienfaisance, hospices et hôpitaux continuent à user, avec une extrême discrétion, des facilités que leur a offertes le Parlement pour collaborer à l'œuvre du logement populaire ». Nous voyons en effet que sauf l'assistance publique qui poursuivant son œuvre de constructions d'habitations à bon marché a achevé et mis en location en 1913 517 logements et a entrepris d'en édifier 583 (Tableau ci-dessous), la plupart de ces établissements n'ont rien fait dans ce sens et que ceux qui ont voulu

montrer qu'ils étaient dans la voie tracée par le législateur l'ont fait avec une véritable ladrerie. Ainsi dans le rapport de M. Risler nous lisons : « Le bureau de bienfaisance de La Rochelle a souscrit pour une somme de 3.000 francs des actions de la société « Le Foyer rochelais ».

Le bureau de bienfaisance de Dreux a voté la souscription d'une action de 500 francs de la société de crédit immobilier « L'Aide au Foyer ».

Le bureau de bienfaisance de Rennes a voté, le 30 octobre 1913 la souscription à 10 actions de 100 francs de la société d'habitations à bon marché « la Maison » et l'achat de 10 actions de 500 francs de la « Société rennoise de crédit immobilier ».

Nous ne voyons que dans 5 villes des souscriptions raisonnables :

1 ^o Bureau de bienfaisance de Saint-Quentin..	50 000 fr.
2 ^o Hospices de Saint-Etienne	100 000 »
3 ^o Angers { Hospices.....	200 000 »
{ Bureau de bienfaisance	50 000 »
4 ^o Hospices de Boulogne-sur Mer	50 000 »
5 ^o Hospices de Lyon	320 000 »

b). — *Caisses d'épargne.*

Les caisses d'épargne en 1913 ont tendu une main plus ouverte aux Sociétés d'habitations à bon marché. La somme consacrée par elles durant cette année aux habitations à bon marché, aux jardins ouvriers et bains douches s'élève à un peu plus de 3.200.000 francs, chiffre en augmentation de plus de 40 0/0 sur celui de 1912.

La contribution totale apportée à ces œuvres était en 1914 de 18.037.703 fr. 24 se décomposant ainsi :

Maisons à Bon Marché

Acquisition ou construction.....	7 571 904 fr. 28
Prêts hypothécaires à ces sociétés	2 197 213 51
Obligations de Sociétés.....	1 123 534 60
Actions de Sociétés.....	2 457 678 »
Prêts hypothécaires individuels.....	1 332 131 19
	14 682 461 fr. 58

Bains douches

Acquisitions ou Constructions	3 034 895 fr. 37
Obligations de Sociétés	24 000 »
Prêts hypothécaires à des Sociétés.....	
	3 058 895 fr. 37

Maisons à bon marché de l'A.-P.

A. — *Construites :*

1) Square Delandre et Boulevard Edgard-Quinet ..	54 logements
2) Rue de la Folie-Regnault, 17 à 29.....	234 —
3) Rue Bobillot	125 —
4) Rue du Château-des-Rentiers, 40 à 44.....	104 —
Total.....	517 logements

B. — *En construction :*

1) Avenue du Maine, 148 à 156.....	120 logements
2) Avenue du Parc-Montsouris.....	112 —
3) Rue Belliard	74 —
4) Rue Clignancourt, 133.....	87 —
5) Rue Leibnitz.....	190 —
Total.....	583 logements

Soit au total : $517 + 583 = 1\,100$ logements.

Jardins ouvriers

Acquisitions.....	274 346 fr. 29
Prêts hypothécaires à des Sociétés.....	22 000 »
	276 346 fr. 29

Malgré l'importance de ces chiffres l'effort n'est pas encore et ne sera pas suffisant sous l'influence de la loi de 1912. Il ne faut pas, en effet, oublier que les caisses d'épargne ont 4 millions 1/2 de dépôts, ce qui montre donc que leur fortune personnelle (dont le chiffre n'est pas connu) doit être considérable.

Bien que cela ne rentre pas tout à fait dans le cadre de notre étude, signalons toutefois l'œuvre intéressante accomplie à Paris par la compagnie d'assurances « la Nationale », œuvre que nous décrit M. Risler dans son rapport de 1914 :

« La Nationale a acheté dans un quartier populaire 3204 mètres carrés de terrain au prix de 92 francs le mètre. Elle y a fait élever une construction d'aspect agréable ne rappelant en rien la caserne, et séparée en trois corps de bâtiments dont l'extérieur diffère très sensiblement, tandis que les aménagements intérieurs sont à peu près semblables.

Le prix de revient s'est élevé à 1.915.571 fr. 60, qui, d'après le prix des loyers, donneront 95.600 francs de revenu brut ; cela permettra d'obtenir un revenu net de 3 1/2 0/0.

Des logements, gais, confortables et de types variés, sont loués à des ouvriers de toutes professions et à des petits employés, catégorie de travailleurs fort intéressante. Une chambre et une cuisine avec leurs dépendances sont louées

250 francs, trois pièces avec cuisine 600 francs. Il y a un lavoir, une remise à bicyclettes et à petites voitures et des salles de bains et douches. »

« L'excellent exemple, achève M. Risler, donné par la Nationale, dans le conseil de laquelle les idées philanthropiques et élevées ont un éminent avocat dans la personne du comte d'Haussonville, sera suivi, nous voulons l'espérer, par d'autres compagnies d'assurances. Si elles veulent nous aider, la question de l'habitation à bon marché peut faire un grand pas. »

c) Communes et départements.

Les sacrifices consentis par les communes et les départements ou simplement les placements faits en faveur du développement des habitations à bon marché ont été très réduits. En dehors de ce que nous avons signalé plus haut dans le § consacré aux offices, nous ne voyons, en 1913, guère que sept villes et un département faire un effort dans ce but.

La municipalité de Dijon décide de garantir pendant 20 ans jusqu'à concurrence de 3 0/0 le dividende d'une société d'habitations à bon marché pour familles nombreuses et de souscrire 1.000 actions de 100 francs à l'émission faite par cette société. La ville de Brest cède des terrains à prix très réduits, Arras et Saint-Nazaire font de même. Lille souscrit pour 400.000 francs d'actions de la Société de crédit immobilier, et ne craint pas, n'ayant à ce moment pas de fonds disponibles, de contracter, en vue de cette souscription, un emprunt au taux de 4 0/0. La Société de crédit immobilier donnant 3 0/0 d'intérêt c'était un sacrifice

annuel de 4.000 francs seulement que la ville s'imposait.

Lyon souscrit 10.000 francs d'actions à la Société des ateliers-logis pour tisseurs, garantit pour 10 ans les intérêts à 3 0/0 des actions de cette société, paye 7.740 francs pour mettre une rue, desservant des habitations à bon marché, en état de viabilité et cède des terrains à un prix très réduit.

Belfort garantit pendant 10 ans et jusqu'à concurrence de 50.000 francs, l'intérêt des actions du « Foyer » et accorde à cette société sa caution dans les termes de l'article 28 de la loi de 1912.

Enfin le conseil général du « Territoire de Belfort », *sur notre demande*, souscrit pour 50.000 francs d'actions de la Société coopérative « Le Foyer ».

Ainsi, malgré les encouragements du législateur, et les nombreuses démarches faites par des personnes de bonne volonté comprenant l'intérêt qui s'attache au développement d'une pareille œuvre, établissements de bienfaisance, caisses d'épargne, communes et départements, ont trop souvent fait la sourde oreille et fermé leur caisse. La vraie solution, si elle existe, n'est donc encore pas celle que met à notre disposition la loi du 23 décembre 1912.

CHAPITRE V

RÉFORMES DE LA LOI DE 1912 DEMANDÉES PAR SES PARTISANS EUX-MÊMES

Cette loi se rapproche si peu de la perfection que ses défenseurs, et nous rangeons dans leur nombre MM. Dépinay et Dufourmantelle, qui dans leur ouvrage sur les offices publics d'habitations à bon marché en font souvent l'apologie, en demandent eux-mêmes la révision. Enumérons simplement les demandes de modification qu'ils formulent et nous verrons ainsi que de leur propre avis il faut arriver à une refonte complète de la loi de 1912.

Tout d'abord ils voudraient pour les offices des attributions moins « exclusives » que celles dont ils sont investis par l'art. 14 de cette loi. Il serait bon, estiment-ils, qu'on leur reconnût expressément la faculté, soit de procéder eux-mêmes à la construction de groupes d'habitations ou à la création de cités jardins, soit d'en établir seulement les plans et projets d'aliéner ensuite leurs terrains en bloc ou en détail, en imposant aux acquéreurs l'obligation expresse de se conformer aux servitudes d'hygiène et d'esthétique ou autres de nature à maintenir à l'entreprise la

continuité de son caractère et de sa portée sociale.

D'autre part il est indispensable, et sur ce point il n'est évidemment pas besoin d'insister, de relever les maxima de valeur locative des maisons à bon marché.

Matériaux et main-d'œuvre ont du fait de la guerre subi une telle hausse que les tarifs de la loi de 1912 ne sont maintenant plus de mise et ne sauraient recevoir leur application. Il est très difficile de déterminer exactement quelle est la proportion de l'augmentation qu'il faudrait donner à ces tarifs, car les prix d'aujourd'hui ne sauraient être admis pour base. Il sera pour cela nécessaire d'attendre qu'une stabilisation et qu'un tassement se soient produits.

Au sujet du mode d'évaluation des maisons individuelles, pour éviter des « luttes inégales et pénibles avec l'administration des contributions directes » il vaudrait mieux, paraît-il, revenir aux anciennes dispositions de l'art. 5 de la loi du 12 avril 1906 et abaisser le taux d'évaluation des maisons individuelles non louées de 4,75 à 4 0/0 du prix de revient ».

Comme nous l'avons vu dans le chapitre précédent au sujet de la tentative faite dans ce but à Puteaux, la constitution d'offices syndicaux par les communes rencontre de la part de l'administration de sérieux obstacles, qu'il conviendrait d'atténuer.

Des propositions surgissent également :

a) pour conférer aux fondations à bon marché le droit de vote pour un membre du conseil d'administration des offices ;

b) pour que le législateur fixe le sort des biens des offices dissous ;

c) pour que les offices soient dotés d'une comptabilité calquée sur les usages locaux en matière de gérance immobilière privée ;

d) pour que les loyers à encaisser par les offices puissent être recouvrés, comme cela a lieu pour les hospices et les hôpitaux, « sur états exécutoires » ;

e) pour que les offices soient dispensés de l'obligation de « la purge légale sur toutes leurs acquisitions ».

f) pour que l'obligation qu'ont les communes, les hospices et autres établissements de bienfaisance de mettre en adjudication toutes leurs entreprises ne soit pas étendue aux offices ;

g) pour que les travaux exécutés par les offices soient obligatoirement considérés comme des « travaux publics » ;

h) pour que les avis que doivent donner les comités de patronage pour les actes de quelque importance dont l'approbation est réservée au Préfet ne soient nécessaires que pour les seules opérations immobilières.

Enfin on voudrait voir doter les offices du *droit d'expropriation pour cause d'utilité publique* :

MM. Dépinay et Dufourmantelle dans leur ouvrage sur les offices le demandent fermement.

« Privés, disent-ils, du droit direct d'expropriation pour cause d'utilité publique et tenus, pour parvenir à une expropriation, de recourir à l'intermédiaire des communes dans certains cas seulement et sous des conditions déterminées, et à l'intervention hypothétique et incertaine en droit des départements, les offices seront exposés à voir souvent leur œuvre entravée par la difficulté de réaliser l'acquisition de certains terrains nécessaires à l'exécution

de leurs projets et à rencontrer de la part de vendeurs récalcitrants une résistance invincible. Cependant ils n'ont pour but que l'utilité publique et, à l'exclusion de tout intérêt particulier, l'intérêt général.

« Le droit direct d'expropriation pour cette cause d'utilité publique forme un des éléments d'action indispensables aux offices. »

Ainsi amendée la loi de 1912 sera méconnaissable. Il nous paraît cependant bien difficile que jamais on puisse aller jusqu'à accorder à des offices d'habitations à bon marché le droit d'expropriation. Qu'une communauté : Etat, Département ou Commune possède la faculté de déposséder un propriétaire et ce dans un but d'intérêt général il n'est personne qui raisonnablement puisse s'en plaindre. Mais que l'on mette une pareille arme aux mains d'une oligarchie irresponsable nous ne saurions l'admettre. Pourquoi vouloir se passer constamment de l'autorité municipale, pourquoi chercher à élever à côté de celui du maire un pouvoir rival et qui a la prétention d'être indépendant ?

Les Instituts italiens, que l'on dit autonomes, ont dans leur conseil d'administration des conseillers municipaux qui, parfois, comme à Venise, y ont la majorité (6 membres sur 11), et jamais n'ont eu la prétention de posséder le droit d'expropriation. C'est précisément leur caractère hybride qui a saisi la commission de la Chambre française, qui a élaboré la loi de 1912 et a voulu essayer d'implanter cette institution chez nous. La plante, qui avait prospéré sous l'ardent soleil d'Italie n'a pu s'acclimater dans notre pays plus froid, et ne nous a donné que quelques pâles

bourgeons. Aucune greffe ne saurait lui rendre une vigueur qu'elle n'aura jamais, arrachons-la donc rapidement et remplaçons-là par une autre, que nous prendrons plus au Nord, et dont nous pouvons constater sur place le développement, et étudier le mode de culture.

TROISIÈME PARTIE

Le Problème du logement à bon marché à l'étranger.

CHAPITRE PREMIER

PAYS OU AUCUNE DISPOSITION LÉGISLATIVE N'EST INTERVENUE
ET OU SEULE AGIT L'INITIATIVE PRIVÉE

Sur l'ensemble des nations passées en revue dans cette étude nous n'en avons trouvé que deux où aucune mesure n'ait été prise ni par le Gouvernement, ni par les municipalités et où aucun texte législatif ne soit intervenu, ce sont les Etats-Unis et le Portugal.

§ 1. — *Etats-Unis.*

Ce n'est pas qu'en Amérique tout soit parfait dans les conditions de vie et d'habitation des travailleurs, ce n'est pas non plus que la tuberculose n'y ait jamais fait son

apparition, mais les Etats-Unis sont un pays où l'on répugne à comprimer l'initiative privée et à restreindre ou organiser l'action individuelle par des lois. L'Etat ne va pas cependant jusqu'à abdiquer tous ses pouvoirs et, ayant en vue précisément l'amélioration de la salubrité et des conditions d'hygiène dans les quartiers ouvriers, il a imposé aux architectes, dans leurs constructions, certaines dimensions quant aux pièces et certaines dispositions quant à leur aération. Les municipalités ne négligent pas non plus le problème et frappée de son importance, la ville de New-York constituait vers 1910 le « Committee on Congestion of Population in New-York ». Ce comité publia le 28 février 1911 un rapport considérable dans lequel il demande que la construction de la maison ouvrière soit réglementée mais toutefois abandonnée à l'initiative privée. Le secrétaire de ce comité, M. Marsh, consulté par le consul de France à New-York, pour savoir si les mesures adoptées en Europe pour la construction des habitations ouvrières ne seraient pas applicables aux Etats-Unis, disait à ce moment :

« Le génie américain tend à l'individualisme et rejette tout ce qui peut ressembler au socialisme d'Etat. Le plus sûr moyen d'arriver à dégager les grandes villes et de permettre l'amélioration des logements ouvriers serait le dégrèvement des taxes formidables qui, dans la plupart des villes américaines, pèsent sur la propriété immobilière urbaine ou suburbaine. »

Parmi les mesures préconisées par le comité de New-York dans son rapport pour arriver à « décongestionner » la Ville, il faut signaler les suivantes :

a) limitation des étages dans les maisons ouvrières ; b) dans chaque maison destinée à loger les ouvriers toute chambre aura au moins 90 pieds carrés (le pied carré = 0,092 mètre carré) ; c) tout appartement ne comprendra pas de chambre ayant moins de 150 pieds carrés ; d) dans tout logement un minimum de 600 pieds cubiques devra être assuré à chaque adulte et de 300 pieds cubiques à chaque enfant de moins de douze ans.

Toute infraction à ces dispositions serait punie de forte amende. Le comité prévoit l'aménagement de parcs à l'intérieur de la ville et encourage l'exode des ouvriers vers les quartiers suburbains à condition que des moyens de transport rapides soit à leur disposition.

Mais les commissions officielles — comme celles dont nous venons de voir les propositions, qui s'occupent du problème de la surpopulation, et cherchent à le résoudre par des dispositions légales, ne font que compléter l'œuvre entreprise par l'initiative privée. Parmi les nombreuses sociétés auxquelles celle-ci a donné naissance signalons les « building and loan societies » (Sociétés de constructions et de prêt) que nous retrouverons plus loin en étudiant ce qui a été fait en Angleterre. Ces sociétés, qui sont de véritables caisses d'épargne, avancent à ceux de leurs adhérents qui le demandent les sommes nécessaires à la construction de maisons à bon marché, sommes qui sont remboursées par mensualités ou annuités. Pour donner une idée de leur puissance disons qu'elles sont au nombre de 5.600, qu'elles se composent de 1.750.000 membres, dont les 2/3 sont prêteurs et 1/3 composé d'emprunteurs constructeurs, qu'elles possèdent environ 4 milliards de francs comme capitaux

et qu'elles ont par leurs avances fait édifier 500.000 maisons, dont 60.000 à Philadelphie seulement, qui pour cette raison a été appelée « City of Homes (1) ».

On peut donc concevoir qu'un Etat dans lequel se trouvent des associations ayant cette importance et obtenant de pareils résultats puisse laisser le champ libre à l'action de l'initiative privée.

§ 2. — *Portugal*

Au Portugal si le législateur n'est pas intervenu, ce n'est certes pas pour laisser se développer les entreprises particulières qui n'existent à peu près pas, mais probablement parce qu'il n'a pas voulu saisir toute l'importance de la question.

La population ouvrière n'y est pourtant pas mieux qu'ailleurs tant s'en faut. « Elle est, nous dit le consul de France, logée à Porto dans des conditions déplorables et habite soit les quartiers malsains du port, soit ce qu'on appelle des « ilhn » (îles qui se trouvent dans tous les quartiers de la ville, et sont généralement situées derrière les maisons en façade sur la rue à laquelle elles sont reliées par un étroit passage). Ce sont des terrains couverts de constructions légères, simples rez-de-chaussée non surélevés au-dessus du sol, établis dans les conditions les plus défectueuses. En général une famille habite une seule pièce ». Il semble donc bien que ce n'est pas l'occasion qui manque à l'Etat ou aux municipalités, d'intervenir. Mais l'inertie et les respects d'habitudes séculaires prêtent moins à la critique.

(1) Ch. Gide, *Les institutions du progrès social*.

CHAPITRE II

PAYS OU L'ETAT ET LES MUNICIPALITÉS ENCOURAGENT ET GUIDENT L'INITIATIVE PRIVÉE

Dans les trois Etats que nous examinerons successivement : Belgique, Danemarck et Norwège, associations, sociétés, individus travaillent de concert à la solution du problème du logement à bon marché, mais l'Etat et les municipalités disciplinent tous ces efforts et leur donnent les moyens d'aboutir, ou tout au moins, ont la prétention de le faire.

§ 1. — *Belgique.*

La loi du 9 août 1889, modifiée par celle du 30 juillet 1892, a créé des comités de patronage chargés de favoriser la construction et la location d'habitations ouvrières salubres, et leur vente aux ouvriers, soit au comptant, soit par annuités.

La même loi a autorisé la Caisse générale d'épargne et de retraites à employer une partie de ses fonds disponibles en prêts faits en faveur [de la construction ou de l'achat de

maisons ouvrières, après avoir, au préalable, demandé l'avis du Comité de patronage. La Caisse a été, en outre, autorisée à traiter des conditions d'assurance mixte sur la vie, ayant pour but de garantir le remboursement des prêts consentis pour la construction ou l'achat d'une habitation. De plus, cette loi a exempté de la contribution personnelle les ouvriers qui ne sont pas propriétaires d'un autre immeuble que celui qu'ils occupent quand le revenu cadastral de cet immeuble ne dépasse par un certain taux. Les actes et procès verbaux de sociétés ayant pour objet exclusif la construction, l'achat, la vente ou la location d'habitations destinées aux classes ouvrières sont exempts de timbre et enregistrés sans frais.

Par arrêté du 25 mars 1891, approuvé par le Ministre des Finances, le Conseil d'administration de la Caisse d'épargne a déterminé le taux et les conditions générales des prêts qu'elle consent à des particuliers, à des associations, à des provinces, à des communes, à des établissements publics en faveur de la construction, et de l'achat des maisons ouvrières. Sous l'impulsion de la Caisse, un grand nombre de sociétés ouvrières se sont fondées. Elles servent d'intermédiaires entre l'ouvrier et la Caisse. Celle-ci leur avance des fonds, à un intérêt de 2 1/2 0/0 pour les sociétés de crédit qui acceptent sa surveillance, et de 3 0/0 pour les autres. Les sociétés de crédit sont celles qui s'interdisent la possession d'immeubles et se constituent en vue de favoriser, par voie de prêts, la construction et l'achat d'habitations ouvrières. Elles peuvent prendre la forme anonyme ou la forme coopérative.

Les sociétés immobilières, qui elles aussi peuvent prendre

la forme anonyme ou coopérative, ont pour objet la *construction*, l'achat, la vente ou la location d'habitations destinées aux classes ouvrières. Pour obtenir une avance, une société anonyme doit fournir des pièces établissant que, si l'opération est autorisée, le passif de la société envers la caisse et les tiers créanciers ne dépassera pas, au total, l'actif évalué comme suit :

a) La moitié du capital souscrit et non versé par les « Louvains ».

b) La moitié de la valeur des immeubles appartenant à la société ;

c) Les trois cinquièmes de toute garantie fournie à la société sur des immeubles dont la valeur devra excéder d'un neuvième au moins le chiffre du prêt correspondant.

Il en est de même pour les sociétés coopératives, sauf en ce qui concerne l'avance sur la partie non versée du capital souscrit.

Un arrêt royal du 6 juin 1891¹ a approuvé une délibération du Conseil général de la Caisse d'épargne relative aux conditions générales et au tarif des assurances mixtes autorisées par la loi sur les habitations ouvrières. Ces assurances ont pour but de garantir le remboursement des prêts consentis pour la construction ou l'achat d'une maison ouvrière à une échéance déterminée ou à la mort de l'assuré si elle survient avant cette échéance. L'assurance se conclut moyennant une prime annuelle et temporaire payable par anticipation. Le capital assuré est payé ou porté en compte à la société bénéficiaire du contrat à la fin de l'année d'assu-

rance, pendant laquelle se sera produit le décès de l'assuré (1).

D'après le compte-rendu de 1913 de la Caisse d'épargne et de retraites, nous pouvons constater que, sur la somme de 400 millions environ consacrée par cette société à l'amélioration du logement populaire, il ne reste guère que 3 millions à rembourser par les sociétés qui construisirent des immeubles collectifs. Le montant des prêts en cours, faits aux sociétés qui interviennent pour la construction s'élevait au 31 décembre 1913 à 92.535.109 francs. La période de remboursement la plus généralement adoptée est celle de 25 ans.

Devant ce mouvement créé par la caisse d'épargne, les établissements de bienfaisance ne sont pas restés inactifs. C'est ainsi, pour n'en donner qu'une preuve, que le Bureau de Bienfaisance d'Anvers a édifié 737 maisons dont 442 dans le quartier nord de la ville et 295 dans le quartier sud. A part quelques exceptions les maisons du quartier nord sont individuelles et leur loyer varie de 4 à 7 francs par semaine ; celles du sud sont construites les unes pour quatre ménages et les autres pour deux et les locataires y paient de 3 fr, 50 à 5 fr. 75 par semaine.

Ces résultats, bien que particulièrement remarquables, n'ont pas satisfait encore le gouvernement belge et en 1913 une nouvelle loi était votée par la Chambre des représentants pour créer une société nationale d'habitations à bon marché. Ce projet est analysé dans le rapport fait en 1914 par M. Risler au Président de la République au nom de la

(1) Renseignements donnés par le consul général de France à Anvers, dans rapport Bonnevey, déjà cité, p. 1346 et 2847.

société des habitations à bon marché en France et son intérêt est tel que nous ne pouvons nous dispenser d'en énumérer les principales dispositions.

« Cette société, dont l'action s'exercera sur tout le pays, comprendra des représentants de l'Etat, des provinces et des sociétés régionales et locales. Elle provoquera la création de sociétés locales dans la partie du territoire où il n'en existe pas et leur procurera les ressources nécessaires. Ces sociétés, composées de personnes intéressées à l'administration de l'Etat, des provinces et des communes ou des établissements de bienfaisance, s'occuperont de l'achat, de la construction, de la vente ou de la location et de l'amélioration des habitations et logements à bon marché; elles pourront, avec l'aide de la Société nationale et en vertu d'un arrêté-royal, poursuivre l'expropriation des habitations insalubres, en obtenir la destruction et les remplacer, sur le même terrain, par des habitations ayant la même destination, mais remplissant les conditions de salubrité nécessaires.

La Société nationale, en tout ce qui n'est pas prévu par ses statuts, est régie par la loi qui sert de règle aux sociétés anonymes; elle possède la personnalité civile.

L'Etat met à sa disposition une somme de 100 millions, qui constitue une caisse spéciale, alimentée non seulement par l'Etat, mais par les provinces et par les sociétés agréées. Il s'engage en outre à lui allouer chaque année les ressources nécessaires pour rembourser les obligations qu'elle aura émises et il accorde sa garantie pour l'intérêt et l'amortissement de ces obligations.

Le projet de loi admet au titre d'habitations à bon

marché l'habitation collective à logements multiples, la maison individuelle, la cité jardin, l'hôtel populaire, le jardin dépendant de la maison et même tout terrain qui en forme le complément, quoique séparé quelquefois par une route ou une autre propriété, les dépendances utilisées pour l'exercice de la profession du tenancier, telles qu'atelier, basse-cour, étable. Il faudra toutefois que le loyer annuel ou le revenu cadastral de ces immeubles ne dépasse pas un maximum fixé suivant les localités ou régions par un arrêté royal pris sur l'avis de la société nationale.

Les personnes admises à profiter des avantages de la loi sont :

1^o Les ouvriers en général :

2^o Les employés dont les appointements ne dépassent pas un maximum établi par le Gouvernement.

3^o Toutes les personnes dont les impositions directes au profit de l'Etat ne dépassent pas un maximum fixé par le Gouvernement. Un arrêté royal, pris sur l'avis de la Société nationale suivant les localités ou régions, indique tous ces chiffres.

La caisse générale d'épargne et de retraites est autorisée à continuer l'œuvre fructueuse qu'elle a si bien accomplie jusqu'ici avec les fonds qui lui appartenaient, mais le gouvernement mettra maintenant à sa disposition des sommes destinées à parfaire les prêts qu'elle consent au moyen de ses fonds disponibles.

Le gouvernement peut, après avoir entendu l'établissement public intéressé, le conseil communal et la députation permanente (notre conseil général), *obliger* les bu-

reaux de bienfaisance et les hospices à s'intéresser à la marche d'une société locale ou régionale, sans que les versements rendus *obligatoires* puissent dépasser un dixième du montant des revenus de l'établissement.

En outre, afin d'atteindre les couches les moins aisées, la nouvelle loi décide que les bureaux de bienfaisance verseront directement aux sociétés agréées, qui abritent des familles nombreuses nécessiteuses, la partie du loyer représentant le secours accordé à ces indigents en vue de leur procurer un logement.

Des réductions considérables sur les droits d'enregistrement et de timbre pour tous les actes concernant les habitations à bon marché sont accordées ; des droits minimes ne sont maintenu que pour les besoins de la statistique.

Naturellement, tous les avantages accordés aux habitations à bon marché par les lois précédentes sont maintenus, et la législation nouvelle n'a pour but que de leur en conférer de nouveaux.

§ 2. — *Danemark.*

Le Danemark n'est pas un pays industriel, mais il ne s'est pas pour autant désintéressé du problème de l'habitation ouvrière. En effet une loi du 22 avril 1904 décide que la caisse d'Etat pourra consentir aux communes, aux districts, ou, sur leur garantie, aux sociétés constituées à cet effet, des prêts destinés à la construction » d'habitations bonnes et saines pour les ouvriers ou les personnes qui leur

sont économiquement assimilées, à l'intérieur ou dans le voisinage des villes, y compris Copenhague, des places de commerce ou des grands bourgs habités par une population urbaine. »

Les prêts aux associations ne sont consentis que sous la condition que l'excédent annuel sera employé dans l'intérêt de l'objet, l'association. Ces prêts seront remboursés par un arrérage de 4 0/0 sur lequel 3 0/0 représente l'intérêt et 1 0/0 l'amortissement. Ils sont garantis par première hypothèque sur les immeubles construits et ne peuvent pas dépasser les 2/3 de la valeur de ceux-ci.

Les associations recevant des prêts de cette nature remettent leurs comptes annuels à l'administration locale, qui les transmet, avec son avis, au Ministre des Finances. Celui-ci a le droit d'exiger, avec six mois de préavis, le remboursement du prêt, s'il estime que les dispositions légales n'ont pas été observées.

L'Etat s'est aussi préoccupé de développer l'accession à la petite propriété rurale en encourageant et en subventionnant des petits domaines d'au moins un hectare avec bâtiments, bétail et matériel, le tout cédé par la société moyennant un dixième comptant, le reste payable par annuités, très faibles au début, et s'accroissant à mesure que le rendement augmente. Une somme de 30 millions est mise par l'Etat à la disposition des communes, au taux de 3 0/0, pour contribuer au développement des petites propriétés rurales.

Grâce à ces mesures, le Danemark compte 5.000 petits propriétaires ruraux de plus, et l'émigration en Amérique des ouvriers danois a cessé.

§ 3. — *Norvège.*

Il existe, en Norvège, une institution appelée « Boligbank » (banque des habitations), qui a pour but de prêter de l'argent aux individus et aux sociétés qui se proposent de construire des maisons ouvrières, avec l'approbation de la municipalité. La Boligbank est administrée par les directeurs de la Banque hypothécaire, lesquels sont nommés par l'Etat. Elle prête au taux de 3 1/2 0/0 et emprunte elle-même à un taux plus élevé, donc elle supporte des pertes au lieu de réaliser des bénéfices, pertes supportées par l'Etat qui les inscrit au Budget des dépenses. La commune et le département (amt) sont garants vis-à-vis du Boligbank de la solvabilité de l'emprunteur et l'Etat à son tour garantit les emprunts de la Boligbank.

CHAPITRE III

PAYS OU LES COMMUNES CONSTRUISSENT ELLES-MÊMES DES HABITATIONS A BON MARCHÉ ET EN CONSERVENT LA PROPRIÉTÉ

Dans ces pays (Italie, Suisse, Espagne, Hollande, Russie) les pouvoirs locaux ne se contentent pas d'encourager l'initiative privée, de donner parfois leur garantie ou des subventions à des sociétés, mais voulant aboutir plus vite les municipalités ont le pouvoir de construire elles-mêmes des habitations à bon marché, non pour les aliéner, mais pour les louer.

§ 1. — *Italie.*

Depuis fort longtemps déjà en Italie des sociétés de diverses formes, mais surtout coopératives, avaient entrepris de solutionner le problème du logement à bon marché. Dans toutes les régions les résultats atteints par elles ont été remarquables. Pour n'en citer qu'un exemple « La società edificatrice fiorentina » a été fondée à Florence en 1849 par des personnes riches de la ville qui en ont donné

à fonds perdus le capital (531.000 francs). Actuellement cette société possède dix grands immeubles, 1.200 logements, une centaine de magasins. Chaque appartement, composé de 2 à 6 pièces, paye un loyer annuel calculé sur un taux variant de 43 à 76 francs par chambre. Chaque pièce ne peut être occupée par plus de 3 personnes et l'observation de cette prescription est vérifiée par une commission de surveillance, nommée par le conseil d'administration.

Malgré cette prospérité des sociétés, le Gouvernement n'en est pas moins intervenu pour activer le mouvement en faveur de l'habitation ouvrière et successivement les lois du 23 janvier 1902, du 31 mai 1903, du 30 décembre 1907 et du 27 février 1908 (loi Luzzati) ont organisé la participation de l'Etat, des établissements publics et des communes à cette œuvre.

L'Etat a la faculté d'accorder aux constructeurs des maisons populaires différentes facilités fiscales pouvant se résumer ainsi :

Outre les privilèges déjà consentis par la loi du 23 janvier 1902 en faveur des sociétés coopératives, des caisses d'épargne, des banques populaires de crédit, des institutions publiques de bienfaisance, etc... autorisées à faire des prêts pour la construction des maisons populaires, sont réduites au quart, les taxes ordinaires d'enregistrement sur les actes constitutifs de ces mêmes sociétés, sur les délégations pour la représentation dans les assemblées sociales, sur les obligations et les actions émises par elles, sur les insertions obligatoires d'annonces officielles, sur les con-

trats de prêts, sur les inscriptions hypothécaires et sur les transcriptions de toute espèce.

En ce qui concerne les sociétés fondées pour les maisons populaires ou économiques, les exemptions de droits de timbre et d'enregistrement ont une durée de dix ans, à partir de la constitution de la société jusqu'à ce que le capital, effectivement versé, ait atteint le chiffre de 200.000 livres.

L'exonération de l'impôt du Trésor et des surtaxes provinciales et communales, en ce qui concerne les immeubles est également concédée pendant dix ans.

Cette exemption s'étend aux maisons populaires, construites par des industriels, par des propriétaires et par des colons, qu'elles soient vendues en amortissement ou louées à leurs propres employés, ouvriers et cultivateurs.

Outre ces avantages, l'Etat permet aux caisses d'épargne ordinaires, à la caisse nationale de prévoyance pour l'invalidité et la vieillesse des ouvriers, aux monts de piété, aux œuvres pies et aux sociétés d'assurance de consentir des prêts dans des conditions déterminées en vue de la construction ou de l'achat de maisons ouvrières, prêts à garantir par une première hypothèque sur ces immeubles. Ces avances ne sont pas faites directement aux particuliers mais :

1° à des sociétés coopératives légalement constituées qui :

a) ont pour but exclusif la construction, l'achat et la vente aux associés ou la vente aux sociétaires et aux non-sociétaires de maisons ouvrières, ou tiennent à ces fins une comptabilité distincte avec bilan séparé et garanties spéciales ;

b) décident dans leurs statuts que le dividende annuel aux actionnaires ne peut excéder 4 0/0 du capital effectivement versé, et qu'en cas de remboursement ou de liquidation il ne peut être distribué aux actionnaires, à quelque titre que ce soit, une somme supérieure de plus d'un cinquième du montant du capital restitué et versé, le restant de l'actif devant être versé à la caisse nationale de prévoyance pour l'invalidité et la vieillesse des ouvriers.

2° aux sociétés de secours mutuels qui établissent une section spéciale pour les maisons ouvrières.

Puis, comme il peut arriver que les sociétés locales ne déploient pas une activité suffisante, la loi permet aux communes de construire.

« Quand, dit l'art. 18 de la loi du 31 mai 1903, le besoin sera reconnu de pourvoir de logements les classes moins aisées, et là où font défaut les sociétés » soit d'épargne ou de prévoyance, soit celles spécialement destinées à ce but, « ou bien si leur action est insuffisante, les communes sont autorisées » à entreprendre la construction d'habitations ouvrières, mais seulement pour les donner en location en se conformant aux lois en vigueur et à toutes les mesures qui régissent l'entreprise des services publics par les municipalités. Elles peuvent également édifier des hôtels populaires à louer pour l'habitation journalière et des dortoirs publics gratuits ».

La loi de 1907 complétant celle-ci créait en outre « les Instituts autonomes pour habitations populaires, qui sont ce qu'il y a de plus original dans toute l'œuvre du législateur italien. Ainsi les municipalités peuvent intervenir dans

la question du logement populaire de trois façons et elles peuvent :

a) ou bien entreprendre directement la construction avec gestion personnelle ou en régie des immeubles édifiés par elles ;

b) ou favoriser la construction des sociétés, en accordant à celles-ci des subventions, ou en leur concédant à prix coûtant les terrains nécessaires ;

c) ou encore créer des Instituts autonomes, auxquels elles consentent des cessions gratuites de terrains et qu'elles dotent de subventions à fonds perdus au moyen d'emprunts contractés à la caisse des dépôts et prêts ou à d'autres établissements du même genre.

D'après une étude présentée par M. Magaldi, Vice-Président de l'Institut national Italien des assurances, à l'assemblée générale de la Société française des habitations à bon marché le 13 juin 1914, 31 communes ont entrepris la construction directe d'habitations populaires, tandis que 43 autres ont préféré provoquer la création d'instituts autonomes. Certaines villes même comme Milan ou Carrare qui avaient construit elles-mêmes ont ensuite fondé un institut.

Nous avons vu au moment de notre examen de la loi française du 23 décembre 1912 comment fonctionnaient ces instituts. qu'il nous suffise donc maintenant de suivre leur développement.

Chacun d'eux est très prospère, tous ont réussi à gagner la confiance générale, c'est ce que nous constaterons en les passant tous en revue.

A Rome par exemple l'institut « Istituto per le case popolari in Roma » fondé en 1904 avait à la fin de l'année 1916 la situation suivante :

Dotation initiale de la municipalité (1904).....	700 000 liras
Dotation intérieure de la municipalité (loi du 17 Juillet 1907).....	3 000 600 »
Dotation de la province.....	100 000 »
Valeurs des terrains donnés par la municipalité...	278 283 »
Valeur des terrains cédés par la Banque d'Italie..	123 700 »
Dotation de la Société anglo-romaine du gaz.....	85 000 »
	4 386 983 liras
Cooparticipation au produit de la taxe sur les ter- rains bâtis de 1904 à 1908.....	350 000 liras
Bénéfices des exercices de 1905 à 1915.....	488 867 »
	5 225 850 liras

« A cette somme de 5.225.850 liras devra s'ajouter celle de 3.450.000 liras, représentant la part de l'Institut non encore encaissée dans la taxe sur les terrains bâtis pour les années 1905 à 1915, ce qui porte son capital à 8.375.850 liras.

Les ressources financières de l'Institut autonome de Rome s'alimentent d'ailleurs encore par des emprunts contractés :

à la Caisse Nationale de Prévoyance.....	2 100 000 liras
à la Caisse des Dépôts et Prêts.....	10 000 000 »
à l'Institut National des Assurances.....	2 244 000 »
Soit ensemble.....	14 344 000 »

Au total, c'est donc une somme de près de 20 millions dont l'Institut Romain a pu disposer jusqu'à présent pour remplir sa mission » (1).

(1) Dépina y et Dufourmantelle (*op. cit.*).

Il a édifié d'abord dans 9 quartiers de la ville 403 immeubles qui comprennent 2035 logements dans lesquels se trouvent 9292 pièces habitables et cuisines. Puis en octobre 1917, 398 logements avec 1172 pièces étaient encore construits. On estime que 20.000 personnes peuvent habiter ainsi dans les immeubles de l'Institut.

Tous les instituts ne peuvent pas évidemment atteindre des résultats semblables n'ayant par à leur disposition des capitaux aussi abondants, mais on peut admettre que les 40 instituts existants disposent au total d'une somme dépassant 71 millions de livres.

Le mouvement n'a d'ailleurs pas ralenti l'action des sociétés à bon marché, 23 sociétés de secours mutuels ayant une section spéciale s'occupant du logement, 51 organisations constituées par des établissements de bienfaisance. Les coopératives, avec 38.249 sociétaires, disposent et ont construit 53.000 pièces d'habitation environ.

d'un capital versé de	43 102 561 livres
avec comme emprunts	58 480 762 "

Soit ensemble..... 71 583 323 livres

Ainsi donc action des municipalités soit directe, soit indirecte et action des sociétés tendent avec la même énergie à procurer au travailleur des logements sains et à bon marché.

§ 2. -- Suisse

Aucune loi fédérale n'a été votée en Suisse pour favoriser la construction des maisons ouvrières, et cette ques-

tion a été laissée à la sollicitude des cantons et des villes, qui ne l'ont pas négligée d'ailleurs, l'initiative privée n'ayant obtenu que des résultats très médiocres dans ce pays où pourtant l'esprit d'association existe réellement.

C'est ainsi que le 6 février 1897 intervenait une loi du Grand Conseil du canton de Genève, exemptant de droits proportionnels d'enregistrement et de transcription la première vente de toute maison ouvrière. Auparavant une loi du 5 décembre 1896 avait déjà accordé à la caisse d'épargne la garantie pour trente ans de l'intérêt de la somme de 150.000 francs à un taux égal de celui payé aux déposants, parce que cette caisse entreprenait la construction de 30 maisons ouvrières. Enfin par une loi du 30 mai 1903 le canton de Genève avançait, soit en terrain, soit en argent, et ceci pour trente ans, une somme de 34.000 francs au taux de 3 1/2 0/0.

En juillet se constituait à Genève une fondation « dite des logements salubres et à bon marché de Chambéry » au fonctionnement à peu près semblable à ce que devaient être 4 ans plus tard les instituts italiens. En effet nous voyons par exemple qu'au point de vue de ses ressources, la fondation les tire :

- a) d'avances de l'Etat ou des communes ;
- b) d'emprunts hypothécaires sur des terrains et des bâtiments.
- c) des subventions, dons et legs qu'on lui fait ;
- d) du produit des ventes et locations des maisons qu'elle bâtit.

Mais les villes ont voulu également édifier des logements à bon marché et Lausanne, Zurich et Genève, pour ne citer

que les plus importantes ont obtenu, dans cette entreprise, des résultats très satisfaisants.

C'est ainsi que Genève faisait construire trois maisons ouvrières, rue Louis-Favre, qu'elle mettait en location le 14 janvier 1908. Ces maisons comprenaient 43 appartements ainsi composés :

4 appartements de 4 pièces avec alcôves, habités par 4 à 5 personnes environ ;

19 appartements de 3 pièces dont 14 alcôves, habités par 3 à 4 personnes ;

18 appartements de 2 pièces — — par 2 à 3 personnes ;

2 appartements de 1 pièce habités par 1 à 2 personnes.

Soit un total de 11 pièces.

Le prix des loyers a été ainsi fixé :

Rez-de chaussée et 3^e étage : pièce sur rue : 110 francs

— sur cour : 100 francs

1^{er} et 2^e étages : pièce sur rue : 120 francs

— sur cour : 110 francs

avec un supplément de 15 fr. par balcon sur rue, 10 fr. par balcon sur cour et 10 fr. par alcôve.

L'opération s'est ainsi présentée au point de vue financier :

Compte de Construction

Coût du terrain.....	33 202 fr. 50
Moitié des frais pour l'établissement de la rue	16 672 50
	49 875 fr. 00
Le coût de la construction des 8 immeubles s'est élevé à.....	320 248 fr. 80
Total.....	350 123 fr. 80

Compte d'exploitation

Le revenu brut est de.....	12 638 fr. 15
Les dépenses comprenant l'éclairage des escaliers, l'eau, les allocations aux concierges et divers	1 803 05
Revenu net.....	10 835 fr. 10

soit un revenu net de 3,40 0/0.

Voici quelques-unes de ces considérations qui ont servi de base à la construction de ces maisons ouvrières (1) :

Dans l'appartement ouvrier la cuisine est la pièce principale, les chambres à coucher ne servant à proprement parler que de dortoirs. Aussi mesure-t-elle 17 m. 750 de superficie et est-elle claire, ventilée et gaie.

« L'évier, en grès émaillé, est disposé dans une laverie annexe pour dégager la cuisine. Cette laverie contient le garde-manger et une armoire. Elle est éclairée par une petite fenêtre et peut être séparée de la salle par un rideau. L'armoire et le coin à bois habituels sont remplacés par un meuble qui rappelle la crédence des maisons de campagne.

Dans ce meuble se trouvent le coin à bois, une armoire pour le compteur à gaz, une autre fermant à clef pour les provisions, et un rayonnage spécial qui oblige à tenir toujours la vaisselle visible et propre.

Le manteau de la cheminée est muni d'une bouche de ventilation, et, derrière le fourneau, des catelles facilitent le nettoyage. Le soubassement offre une grande résistance aux chocs et aux dégradations des enfants. Une petite frise

(1). — Renseignements donnés par le consul général de France à Genève, annexé au rapport Bonnevey déjà cité.

au pochoir vient compléter la décoration de cette salle commune tenue dans une note claire pour habituer la ménagère à la propreté. Un balcon spacieux en augmente le confort, une descente à balayures, installée dans chaque appartement, supprime l'inconvénient du dépôt dans les cuisines. Cette descente est en communication directe à chaque étage avec un canal de ventilation aboutissant au toit.

Les water-closets ont été l'objet d'une construction spéciale. Ils sont clairs et prennent jour sur la rue. Le sol est en forme de soucoupe, ce qui a permis d'y installer une douche.

Dans les chambres à coucher, les angles des murs et plafonds sont arrondis, les armoires sont pourvues dans le bas d'un grand tiroir à linge. Les attiques des portes de communication sont mobiles pour permettre à l'air chaud du vestibule de pénétrer plus facilement dans les chambres.

Chaque appartement a une cave et un grenier et jouit des services généraux qui sont pour chaque immeuble : un garage, deux chambres à lessive et deux greniers pour étendre le linge. »

Nous avons voulu donner sur ces maisons tous ces détails, car nulle part peut être ailleurs le souci de l'hygiène et le goût ne se sont aussi bien accordés dans cette œuvre du logement à bon marché.

On n'a pas en Suisse autant édifié de constructions à bon marché qu'ailleurs, les besoins n'étant pas aussi grands, mais celles qui ont été élevées ont été soignées et peuvent servir de modèle.

§ 3. — *Espagne*

La seule loi qui soit en Espagne relative aux habitations à bon marché date du 10 juin 1911 ; a été complétée par un règlement du 15 avril 1912. Comme l'expose le projet présenté au Sénat en 1908 son texte s'inspire de la législation étrangère.

En effet tout d'abord le Gouvernement peut de sa propre initiative, sur la demande de la commission des réformes sociales, de la chambre de commerce, de la société économique des amis du pays, des sociétés ouvrières ou patronales, de la municipalité ou de toute autre association ou autorité dont la compétence s'étend sur chacun des territoires dont il s'agit, et après rapport de l'institut des réformes sociales, autoriser l'établissement, dans une commune, d'un comité d'encouragement à la construction et à l'amélioration des habitations à bon marché. Ces comités ont des pouvoirs assez étendus et ont surtout un but de propagande et d'encouragement des initiatives privées.

L'Etat consent :

- 1) Une exemption de tous impôts ; taxes ou contributions pendant 20 ans sur les maisons ainsi édifiées ;
- 2) Une exonération en cas de décès du locataire acquéreur de l'impôt sur les successions ;
- 3) Que les contrats passés pour l'acquisition ou la loca-

tion soient faits sur papier libre et ne payent pas l'impôt sur les transmissions.

4) Que les sociétés commerciales ou civiles dont l'objet ou l'un des objets est la construction de maisons à bon marché soient pour tous actes de constitution ou de modification exemptées de tous droits ;

5) Que les obligations qu'elles émettent soient nettes d'impôts de timbre, de négociation et d'admission si elles sont cotées en Bourse.

6) Enfin une somme de 500.000 pesetas au moins est inscrite au budget annuellement pour être affectée à l'encouragement à la construction.

D'autre part la Banque hypothécaire, les caisses d'épargne et les monts de piétés ont autorisés à affecter au développement de cette œuvre une partie de leur capital, en consentant des prêts hypothécaires aux groupements ou sociétés constitués dans ce but.

Mais le rôle le plus important est réservé aux municipalités. Celles-ci sont appelées à remplir, en collaboration avec l'Etat, une mission touchant aux points suivants :

1° Adresser une pétition au Gouvernement lorsque la municipalité juge nécessaire de créer, dans la commune, une association de protection et d'amélioration des habitations à bon marché ;

2° Constituer cette association des réquisitions du Gouverneur de la Province ;

3° Adopter les mesures exigées par les lois en vigueur ou demandées par les associations de protection ;

4° Provoquer les transformations demandées par ces

associations ou la fermeture des maisons devenues insalubres ;

5° Proposer aux associations l'ouverture des enquêtes nécessaires sur la situation des maisons dans la commune ;

6° Proposer au Gouvernement de la Province la nomination des membres des associations, médecins, architectes, conseillers, etc. ;

7° Favoriser par des subventions inscrites à son budget les constructions de maisons à bon marché ;

8° Pourvoir aux dépenses du personnel ou du matériel indispensables aux associations jusqu'au moment où ces dernières pourront y faire face par leurs propres ressources ;

9° Inscrire dans son budget les sommes nécessaires au fonctionnement de ces associations ;

10° Céder des terrains communaux ou procurer des emplacements à prix réduits et avec facilité de paiement ;

11° Exempter les constructions des droits de licence, d'octroi et autres taxes municipales ;

12° Aider à la construction et à l'amélioration des maisons à bon marché en traitant avec les entreprises d'adduction d'eau, de gaz, etc., pour l'obtention de prix réduits, et en s'entendant avec les compagnies de tramways pour l'établissement de lignes et de tarifs économiques en vue de desservir les zones urbaines où se construisent des maisons à bon marché ;

Enfin, si malgré tous ces avantages, les sociétés locales ne donnent pas à ce mouvement l'impulsion nécessaire, les municipalités peuvent elles-même construire des maisons à bon marché et dans ce but elles pourront disposer de

leurs ressources et même contracter des emprunts, le tout sous condition d'approbation.

La municipalité qui aura obtenu l'autorisation de construire, devra, pour bénéficier de la loi, en ce qui concerne l'exemption d'impôt et l'obtention de subventions, faire constater cette autorisation en la communiquant à l'Institut des réformes sociales.

Elle se soumettra aux dispositions légales à propos des conditions d'hygiène, de construction, à la qualification de maison à bon marché, aux conditions de vente et de location, au montant maximum de bénéfices, à l'obligation de faire connaître la situation annuelle des opérations et à l'inspection des maisons à bon marché.

Malgré cet effort du législateur on peut dire qu'en Espagne aucun progrès sérieux n'a été fait encore dans la question du logement à bon marché et que des grandes nations européennes, sauf la Russie, ce pays est celui qui est le plus en retard sur ce point.

§ 4. — *Hollande.*

La situation des logements ouvriers en Hollande était si mauvaise que, vers le milieu du siècle dernier, l'opinion publique commençant à s'émouvoir de cet état de choses, de petites sociétés particulières se constituèrent pour créer des habitations salubres, mais l'Etat et les communes n'ayant pas voulu intervenir, leurs efforts ne purent que porter secours à quelques cas isolés.

En 1875 une commission chargée d'étudier la question à Amsterdam, constata que 5000 sous-sols qui servaient autrefois de magasins étaient habités et qu'il était impossible de les faire évacuer, faute de savoir où loger leurs occupants. La municipalité se décida alors, devant cet état de choses, à favoriser la création d'une grande société ; dans ce but elle donna un terrain prêt à la construction et avança 2.700.000 francs au taux de 4 1/2 0/0. Les particuliers ayant versé plus d'un million de francs, la société se trouva en mesure de commencer ses opérations. Elle éleva 200 maisons dont elle loua les appartements de 3 fr. 75 à 6 fr. 25 par semaine et une fois ces constructions terminées, l'effort s'arrêta.

La situation ne s'étant pas améliorée par cette seule innovation, une loi fut enfin votée en 1901 pour permettre aux communes d'encourager les initiatives privées qui se manifestaient en ce sens. Cette loi autorisa la création de sociétés particulières pour la construction d'habitations salubres et à bon marché sous le contrôle des villes ; le dividende remis aux actionnaires ne peut dépasser 4 0/0 ; l'Etat consent des prêts à ces sociétés à raison de 4 0/0 représentant les intérêts et l'amortissement en 50 ans et les municipalités ont le droit d'exproprier en vue de ces constructions.

Une clause très curieuse de cette loi stipule que le montant des loyers ne devra pas être inférieur à celui des alentours, car le but du législateur est d'améliorer l'hygiène publique et non d'abaisser le prix des habitations. Toutefois cette clause n'est pas rigoureusement appliquée et elle n'a pas été insérée dans tous les statuts.

A la suite de cette loi un mouvement assez importants'est dessiné dans toutes les villes, les municipalités ont pris des mesures pour aider les sociétés locales soit en réservant pour leurs constructions des terrains situés sur le pourtour de leur territoire, soit en leur accordant des subventions parfois importantes.

D'autres plus hardies, ont entrepris elles-mêmes d'édifier des maisons ouvrières, recevant d'ailleurs des secours pécuniaires de l'Etat, et on peut citer parmi celles qui sont allées jusqu'à cette solution extrêmes : *Delf* à qui l'état prêtait 104.000 florins, *Ruremonde* qui recevait également 25.200 florins, *Assen* qui contractait un emprunt de 500.000 florins fin 1910. Malgré ces cas isolés, on peut dire que l'action des municipalités s'est bornée, dans les Pays-Bas, à acheter des terrains pour les céder à des conditions avantageuses à des sociétés de constructions en leur imposant certaines conditions en ce qui concerne l'établissement des plans des maisons et la fixation des loyers.

§ 5. — *Russie.*

Nous ne saurions dire ce qu'est actuellement en Russie le logement ouvrier et quelles améliorations y ont été apportées récemment, mais il est probable que les maîtres actuels de ce pays, ayant eu d'autres soucis, n'ont pas encore pris de décisions qui aient pu modifier l'état de choses qui existait avant 1914.

A ce moment aucune loi, aucun règlement n'avaient paru

sur la question. Seules des initiatives privées, émanant le plus souvent de sociétés industrielles, obligées de loger leurs ouvriers à proximité des usines, avaient fait ériger des maisons à bon marché, dont d'ailleurs les occupants ne pouvaient en aucun cas devenir propriétaires.

Ce n'est pourtant pas que les logements aient été plus confortables que dans les autres Etats que nous étudions, ils étaient pires que partout ailleurs. Ainsi, à Moscou, une enquête statistique faite en 1899 par décision de la municipalité sur les logements des classes pauvres faisait ressortir une situation épouvantable. Dans 80.000 logements, comprenant de 300.000 à 320.000 chambres, s'entassaient au moins un million d'êtres humains. Parfois des familles de 6 à 7 personnes occupaient une seule chambre mal éclairée et pas ventilée. Les logements de la ville, dit « ordinaires » se répartissent en 10.866 à 1 pièce, 12.850 à 3 pièces, 3.513 de 8 à 10 pièces, 975 de 21 pièces et au dessus. *Ainsi plus du huitième n'avait qu'une seule chambre* (1). De plus, plus des 2/5 de ces logements étaient des rez-de-chaussée (34.547) et près de 1/10 des sous-sols (7.637).

« Il faut, dit M. Bure, avoir vu ces sous-sols, pour comprendre combien sont à plaindre ceux qui les habitent. Ce ne sont pas des pièces bien sèches, éclairées par de hautes fenêtres, et recevant l'air à la fois par la rue et par un jardin ou une cour derrière l'habitation, comme les « cuisines-caves » des maisons bruxelloises. Ces logements ressemblent plutôt à des caves, sont obscurs, n'ont que des espèces de bas soupiraux vitrés vers la rue et la ventilation

(1) Renseignements tirés d'un rapport de M. Bure, consul-général de Belgique à Moscou. Bonnevey, *op. cit.*, page 1847 et suiv.

y est nulle. *C'est dans ces taudis que grouille une population nombreuse et animée...*

Tel est le prix des loyers que des sous-sols non meublés, comprenant 6 à 7 pièces, sont loués plus de 200 francs par mois ».

La commission municipale devant une pareille situation en était arrivée à la conclusion qu'il n'y avait plus moyen d'attendre une solution ne fût-ce que partielle, et bien que n'ayant pas en vue d'éliminer le concours de l'initiative privée, elle considérait que la ville devait construire de suite. En 1911 la Douma de Moscou approuvait la création de vingt « settlements » de trois maisons chacun pour une population de 35.000 habitants environ.

Pareille initiative ne s'est guère renouvelée qu'à Pétrograd et à Helsingfors en Finlande.

Devant des faits aussi navrants et de pareilles conditions d'habitations, y a-t-il lieu de s'étonner outre mesure que des soulèvements populaires se soient produits contre un régime où rien n'était fait pour le travailleur, et est-il exagéré de croire que cette cause a contribué, avec certes beaucoup d'autres, à la chute si rapide de l'immense empire des Tzars ?

CHAPITRE IV

PAYS OU L'ÉTAT, LES COMMUNES AIDENT L'INITIATIVE PRIVÉE
ET CONTRIBUENT AUSSI EN ÉLEVANT DES CONSTRUCTIONS A
SOLUTIONNER LE PROBLÈME DU LOGEMENT A BON MARCHÉ.

L'Allemagne et l'Autriche-Hongrie, puissances nettement orientées vers la guerre, n'avaient cependant pas négligé les œuvres pacifiques comme celle dont nous nous occupons et si nous ne devons pas exprimer pour elles une admiration béate à l'instar de beaucoup de nos compatriotes avant 1914, il est équitable cependant de reconnaître les efforts qu'elles ont faits en faveur de l'habitation à bon marché, sans d'ailleurs pour cela les en détester moins pour leurs atrocités au cours de cette guerre.

§ 1, — *Allemagne.*

Aucune loi d'empire n'avait encore traité la question et le 24 février 1914 une proposition était faite au Reichstag en ce sens. Il n'est pas à notre connaissance qu'elle ait été votée. Mais si aucun texte n'avait été élaboré par le législa-

teur, le Gouvernement possédait un pouvoir assez fort et jouissait d'une influence suffisamment grande pour engager tous les Etats de l'Empire à solutionner le plus hardiment possible ce problème.

Ceux-ci n'ont pas failli à cette mission et soit en Prusse, soit en Saxe, dans le Grand Duché de Bade, en Bavière on peut lire les circulaires impératives qui furent, à ce sujet, envoyées à tous les Préfets. Celle qui émane des ministres prussiens du commerce, de l'instruction publique, de l'intérieur et de l'agriculture et qui fut par eux adressée de concert le 19 mars 1901 mérite d'être citée dans toute sa teneur, car elle est véritablement le modèle du genre :

« Dans beaucoup de régions, dans presque toutes les grandes villes, dans de nombreuses moyennes ou petites villes, et particulièrement dans les circonscriptions industrielles, on constate une fâcheuse organisation de l'habitation des classes les moins aisées : il est d'un intérêt social et moral, aussi bien qu'il est nécessaire au point de vue hygiénique, qu'il soit mis fin à cet état de choses. Sans doute une amélioration définitive ne se conçoit guère que si le législateur intervient par de vastes réformes. Pourtant, il est désirable qu'en attendant les modifications législatives actuellement en préparation, on prenne, par voie administrative, celles des mesures que l'état actuel de la législation rend aisément applicables et qui paraissent de nature à supprimer, au moins en partie, ces abus constatés.

Il s'agit notamment des mesures qui tendraient à encourager la construction de petits logements, bon marché et sains, ne présentant pas d'inconvénients, ni au point de vue moral, ni au point de vue social. Par là, non seule-

ment on satisfera immédiatement au besoin général des classes peu aisées, mais encore on s'assurera indirectement la possibilité d'intervenir par voie coercitive à l'avenir, mieux que par le passé, contre l'utilisation de logements que leur installation rend peu propres à être habités, ou dont le mot d'utilisation prête à la critique.

1° Il est difficile, dans certaines localités, de procurer « aux ouvriers et petits employés de l'Etat » des logements satisfaisants à des prix convenables. Les lois des 13 août 1895, 2 juillet 1898, 23 août 1899 et 9 juillet 1900 (lois prussiennes s'entend) sont venues accorder des crédits sur le budget prussien pour l'amélioration des conditions du logement de ces ouvriers et employés. Il a donc été reconnu que l'Etat avait un devoir à remplir à cet égard. En vertu de ces lois, là où les entrepreneurs privés n'ont pas construit des petits logements en quantité suffisante, là où les loyers sont excessifs, l'Etat a construit des petites maisons locatives et les met à la disposition de son personnel. Les crédits ont également servi à effectuer des prêts, notamment aux coopératives de constructions qui désiraient établir des petits logements.

De même que l'Etat, beaucoup de villes ont construit des petits logements sains pour les mettre à la disposition des « ouvriers et petits employés municipaux ». *Mais à cet égard les communes devraient faire beaucoup plus que par le passé.* Les considérations qui militent en faveur d'une intervention de l'Etat pour son personnel s'imposent aux grandes villes lorsque les conditions du logement sont déplorables. Il faut donc que sans retard les Préfets examinent

dans quelle mesure cette situation fâcheuse atteint les communes de leur circonscription, et notamment les grandes villes. Ils doivent user de toute leur influence auprès d'elles pour qu'elles construisent, à l'intention de leur personnel inférieur, des logements sains et convenables, loués à des prix raisonnables. *En règle générale, il est bon que la commune construise elle-même, soit en régie soit par l'intermédiaire d'entrepreneurs.* Toutefois, certaines communes préfèrent provoquer la constitution de coopératives de leur personnel, ou soutenir celles qui existent déjà, ou bien encore laisser à des sociétés d'intérêt public le soin de construire ces maisons. Il y aura lieu en ce cas, de veiller à ce que le concours financier prêté par les villes soit de nature à permettre l'établissement, en quelques années, d'un nombre suffisant de logements, et de s'assurer également que les logements ne seront pas, dans la suite, soustraits à leur destination primitive, ou mésusés sous la forme de sous-locations, chambres garnies, pensions.....

2° Les communes pousseront à la construction de petits logements sains et à bon marché en accordant aux « sociétés d'intérêt public et coopératives de constructions » leur appui le plus efficace, partout où la situation du logement est défectueuse. Il n'y a donc pas lieu de se préoccuper de la forme juridique adoptée par ces sociétés. La seule condition, à laquelle cet appui devra être subordonné, est celle-ci : les sociétés devront statutairement avoir pour objet exclusif de procurer aux familles peu aisées des logements sains et confortables à des prix raisonnables, dans des maisons construites ou achetées par les sociétés ; en outre, le dividende à répartir entre les associés devra être

fixé par les statuts à 4 0/0 au maximum du montant des parts ou actions, enfin, en cas de liquidation, il ne devra pas être garanti aux associés de répartition dépassant la valeur nominale de leurs parts, le solde éventuel devant être attribué à des institutions d'un intérêt public (art. 5, loi du 31 juillet 1895 sur l'impôt du timbre). Il y aura lieu de considérer aussi dans quelle mesure des faveurs analogues pourront être accordées à tous autres entrepreneurs qui désireraient établir des logements du même genre.

Le premier type de faveurs à accorder aux sociétés est la renonciation totale ou partielle aux frais d'établissement de la rue et de la canalisation, ainsi que l'ajournement prolongé des redevances à payer de ce chef. Il est bon, en pareil cas, de stipuler dans la délibération municipale, que les sommes, ainsi abandonnées, devront être payées rétroactivement, si les logements sont affectés à un autre usage primitivement indiqué, et que l'obligation correspondante sera en pareil cas enregistrée comme une dette à la charge de l'immeuble en question.

Une autre faveur consiste à abandonner les droits payables pour l'examen des demandes en permis de construire.

Les communes peuvent encore favoriser efficacement les sociétés en mettant gratuitement à leur disposition les conseils et le concours des fonctionnaires municipaux.

Les coopératives ouvrières ne peuvent habituellement constituer qu'un très faible capital, et ce qui importe peut-être le plus, c'est de voir les communes souscrire elles-mêmes des parts ou actions, et les aider à se procurer les prêts hypothécaires nécessaires dans de bonnes conditions d'intérêt, d'amortissement et de résiliation, surtout lorsqu'il

s'agit de prêts dépassant la proportion admise pour les biens de mineurs. Lorsqu'on ne pourra mettre à leur disposition des sommes d'autre origine ou spécialement affectées à cet usage par les représentations communales, les excédents de recettes des caisses d'épargne municipales pourront être utilement consacrés à ces prêts.

La commune aidera aussi sans difficultés les sociétés à se procurer les capitaux nécessaires, même si elle n'est pas en mesure de souscrire des parts ou de consentir des prêts, en empruntant de l'argent à la caisse d'assurance contre l'invalidité, dont elle se constituera ainsi débitrice. Les caisses d'invalidité consentent volontiers des conditions très satisfaisantes lorsqu'il s'agit de procurer de l'argent aux sociétés de construction ; la commune pourra ainsi, même en percevant un intérêt supplémentaire de 1/4 0/0, afin de se garantir contre les pertes éventuelles, répondre au désir des sociétés qui cherchent à emprunter le plus possible et le meilleur marché possible. En outre, les communes peuvent faciliter aux sociétés les emprunts nécessaires, en acceptant de les cautionner : c'est ce qu'ont fait notamment beaucoup de communes rhénanes. En pareil cas, quelques caisses d'invalidité prêtent notamment au delà de la limite habituelle des prêts. Enfin, sous certaines réserves (voir § 4) la commune peut favoriser le développement des sociétés, en leur cédant à bas prix des terrains communaux, et en ajournant le paiement du prix d'achat.

3° L'amélioration des moyens de transport vers la périphérie des grandes communes est une autre façon d'améliorer la situation du logement populaire. Il y aura donc

lieu, partout où la situation est fâcheuse, de développer les moyens municipaux de transport, en particulier vers la périphérie et pour les ouvriers et les enfants des écoles. Lorsque les communes accorderont de nouvelles concessions de tramways, elles devront insérer dans le contrat une clause expresse en faveur de cette catégorie de personnes.

4° Une influence capitale sur l'amélioration de l'habitation doit être attribuée à une « politique foncière rationnelle des communes ». Les abus actuels ont pour origine essentielle une malsaine spéculation sur les terrains ; il est vrai qu'à certains égards, elle ne pourra être efficacement combattue qu'après une modification de la législation. Pourtant, un bon moyen de la limiter s'offre dès maintenant : il consiste dans l'acquisition du plus grand nombre de terrains possible par les communes dont la croissance incessante tend de plus en plus rapidement à transformer en terrains à bâtir les champs et les terrains environnants. En règle générale, ces terrains doivent rester la propriété des communes. Celles-ci auront à décider elles-mêmes, selon les circonstances, dans quelles conditions les terrains en question devront être utilisés pour la construction de maisons : les communes construiront elles-mêmes, et, en ce cas les logements établis seront loués ou cédés contre bail emphytéotique, avec retour de la propriété à la commune ou bien la construction s'effectuera en vertu d'un bail emphytéotique. Il serait conforme à une saine politique foncière de s'abstenir, par principe, même là où manquent les logements vacants, de vendre les terrains possédés par les communes et qui conviendraient à la

construction de petits logements. Une aliénation de terrains communaux en vue de remédier au manque de logements peut avoir pour effet temporaire d'accroître l'offre de logement et d'abaisser les loyers ; mais, à la longue, cette opération ne profite qu'aux spéculateurs sur terrains. Elle ne devrait être autorisée que si la commune se réservait un droit de préemption ou se garantissait par tout autre moyen contre le risque de voir les terrains tomber entre les mains des spéculateurs. Dans cet ordre d'idées, nous attirons l'attention sur l'activité des coopératives et sociétés qui construisent non pour assurer la propriété à leurs membres, mais exclusivement pour faire de la location, et sur le projet, élaboré par l'association de Dusseldorf, de bail avec promesse de vente, qui prévoit l'inscription au profit de la commune d'une servitude personnelle.

Nous vous invitons à *peser constamment* sur les communes de votre département dans le sens que nous venons d'indiquer.

Tous ces principes ne devaient pas rester lettre morte et un grand mouvement se dessina dans toute l'Allemagne en faveur du logement populaire, les pouvoirs publics rivalisant de zèle et d'ingéniosité avec les sociétés et les établissements industriels. Ainsi fin 1914 on constatait que l'Etat prussien avait dépensé 132 millions de marks pour améliorer les conditions d'habitation des ouvriers ou employés à appointements modestes travaillant dans ses entreprises, en même temps que par des avances au taux de 3 1/2 0/0 avec amortissement à 2 1/2 0/0 il leur permettait de devenir propriétaires.

Les villes entraient aussi sans hésitation dans la voie

qui leur était tracée et, pour ne citer qu'un exemple, Francfort-sur-le-Mein faisait édifier 65 habitations pour les personnes de ses services pour la somme de 2.030.000 marks.

Quant aux institutions chargées des assurances sur l'invalidité elles avaient consacré 320 millions de marks à construire des maisons ouvrières pour des familles et des logements pour célibataires.

Les associations poursuivaient pendant ce temps leur œuvre et beaucoup d'entre elles avaient surtout pour but la création de cités jardins. Nous voyons ainsi qu'elles avaient atteint en 1914 des résultats dignes d'être cités :

« Près de 10 millions, nous dit M. Georges Risler dans son rapport de 1914 au Président de la République, ont été consacrés depuis quatre ans au développement de la cité-jardin d'Halleran. La garden-city de Margarerhenhöhe, aménagée près d'Essen, l'a été un peu sur le modèle de Bournville, la célèbre fondation de M. Cadbury. Une forêt de sapins d'une superficie de 40 hectares est l'objet d'une servitude perpétuelle et ne pourra jamais être détruite... Autour de Berlin, on voit, à des distances relativement éloignées, des rues tracées, des massifs de verdure et de fleurs déjà plantés, des conduites de gaz installées, au milieu de forêts de pins, où s'élèvent peu à peu les faubourgs-jardins. »

§ 2. — Autriche-Hongrie.

Cette puissance, composée de l'union sous un même sceptre d'un empire et d'un royaume, aux nationalités

opposées les unes aux autres, n'existe plus maintenant qu'à l'état de souvenir, mais l'étude du problème des habitations à bon marché doit encore, faute d'éléments ou de documents nouveaux, y être faite en prenant pour base la situation d'avant guerre.

En Autriche l'intervention de l'Etat ne s'est guère manifestée que par la loi du 9 février 1892 par laquelle sont, pendant 24 ans, exemptes des « contributions locatives » les habitations construites pour être exclusivement louées à des ouvriers, lorsqu'elles sont érigées :

a) Par les communes, les sociétés d'utilité publique et les établissements institués en faveur des ouvriers ;

b) Par les Sociétés coopératives d'ouvriers, pour leurs membres ;

c) Par les chefs d'industrie, pour leurs ouvriers, et par la loi du 22 décembre 1910 qui établit que l'Etat accorde, sur un fonds de logements spécial, des prêts ou des garanties de prêts jusqu'à 90 0/0 du prix de construction aux communes ou associations et au taux de 4 0/0.

Malgré la crise des loyers qui sévissait à peu près dans toutes les villes, il semble que Vienne à peu près seule intervint pour la résoudre tant par une contribution de 480.000 couronnes que par la location pour de longues années de grands terrains.

En Bohême, à Prague, sous la direction du chef du service de santé docteur L.-P. Prochazka, un effort considérable avait été fait. A la préférence de la ville, à un endroit situé au milieu des quartiers industriels, relié à toutes les parties de la ville par le tramway électrique, un vaste

terrain, jusque-là exploité par l'agriculture, appartenant à la ville, a été choisi. Un véritable village ne se composant que de maisonnettes avec jardin, chacune pour une seule famille, doit y être édifié.

Le plan en a été fait de façon qu'au milieu de ce village se trouve une grande place entièrement réservée aux jeux, que soit édifiée une maison commune avec salle pour réunions et spectacles, asile pour nourrissons et jeunes enfants, et école de ménage pour les jeunes filles sorties de l'école (fréquentation obligatoire). Sont également prévues deux halles pour comestibles et articles d'un usage courant et une construction pour bains et douches.

Toutes les maisons ont leurs façades tournées vers le sud et l'est et l'idée de rues avec deux rangées de maisonnettes se faisant face a été complètement écartée. Les rues sont formées d'un côté par les façades des maisonnettes, de l'autre côté par les jardins, de sorte qu'on parvient à entourer complètement ces constructions de verdure.

En Hongrie le problème fut abordé par l'Etat, les communes et les sociétés, sérieusement étudié et partiellement résolu.

a) L'Etat « conscient de sa mission éthique supérieure et se considérant par suite des capitaux dont il dispose comme appelé à mettre en train et à mener à bien des constructions pour habitations ouvrières », faisait voter la loi 29 de 1908. Aux termes de cette loi, le Gouvernement achetait pour le Trésor, à proximité immédiate de Budapest, à Kispest, un terrain de 169 hectares environ, et un autre de 77 hectares situé sur le « Ohegy », au 10^e arrondisse-

ment de la capitale, pour un prix total de 5 millions de couronnes environ.

La loi allouait encore au Ministre des Finances une somme de 12 millions de couronnes pour faire construire sur ces terrains des maisons « d'une architecture simple, et de les louer à des ouvriers des Etablissements de l'Etat et des entreprises privées de condition modeste. » — Ces habitations tant qu'elles appartiennent en propre au Trésor et servent à ce but du logement populaire sont affranchies des taxes municipales, communales et d'Etat.

Cette cité de Kispest était à peu près achevée en 1914. Elle était reliée à la capitale par des tramways électriques, possédait des écoles, des garderies, un hôpital, un cercle pour les ouvriers, une bibliothèque, des bureaux des postes et télégraphes, téléphones, établissement de bain, etc...

Les deux cités une fois terminées comprendront 1.500 à 2.000 maisons avec 8.000 à 10.000 habitations à bon marché, dans lesquelles plus de 25.000 travailleurs trouveront place.

Le prix annuel des logements y est fixé par le ministre royal hongrois des Finances.

Malgré cette intervention du Gouvernement, la municipalité de Budapest ne restait pas inactive. Elle n'hésitait pas à consacrer 95 millions de couronnes pour édifier des immeubles de 3 et 4 étages renfermant près de 6.000 appartements. Ces appartements se composent d'une, deux ou trois chambres à coucher, d'une cuisine, d'une petite pièce et des W.-C. et ont eau, gaz et électricité. Les loyers y sont par an :

a) pour les appartements avec 1 chambre de 260 couronnes.

b) — 2 de 500

c) — 2 800-900

(la couronne valant 1 fr. 05).

Dans les plus grands appartements se trouve une salle de bains.

A Trieste l'action directe de l'Italie s'est fait sentir et nous trouvons un institut municipal d'habitations à bon marché, institut dit « autonome sous la surveillance de la commune » et qui a pris un développement considérable.

CHAPITRE V

EN ANGLETERRE ET DANS SES DOMINIONS LUTTE CONTRE LES
« TAUDIS » ET CONCURREMMENT AVEC DES SOCIÉTÉS PRIVÉES
L'ETAT ET LES COMMUNES CONSTRUISENT DES HABITATIONS A
BON MARCHÉ.

Cette revue de ce qui a été fait à peu près dans le monde entier pour lutter contre l'habitation malsaine et édifier des logements à bon marché se termine par une étude des diverses solutions adoptées en Angleterre et dans ses dominions. Nous considérons en effet que les résultats les plus tangibles et les plus considérables dans l'œuvre de l'amélioration des conditions de l'habitation ouvrière ont été atteints dans ce pays, dans lequel l'initiative privée a fondé des œuvres plus grandes encore qu'aux Etats-Unis, et les pouvoirs publics continuellement et résolument intervenus et ont donné, à cette œuvre, en même temps que l'autorité de la loi, leur concours pécuniaire.

I. — Angleterre et Ecosse.

Nulle part peut-être ailleurs le problème de l'habitation saine et à bon marché ne s'est posé de façon aussi pressante que dans ce pays à la fin du xix^e siècle. Le dévelop-

pement subit de la grande industrie, les changements apportés aux méthodes de culture par l'introduction de machines agricoles, les facilités d'instruction à la ville et les distractions de tout genre qu'on y rencontre et bien d'autres raisons encore ont fait que la population des campagnes a afflué vers de grands centres. « Le recensement de 1901 a fait, comme les précédents, ressortir en Grande Bretagne une décroissance sérieuse et continue de la population des districts ruraux, décroissance plus grande en général entre 1891 et 1901 que dans les dix années antérieures, marquée surtout dans les endroits éloignés des centres industriels et manufacturiers et des chemins de fer (1) ». Le recensement de 1901 pour l'Angleterre et le pays de Galles montre bien que l'augmentation de la population a porté uniquement sur les villes. De 1891 à 1901, la population totale a passé de 29.002.000 à 32.527.000 habitants ; mais, tandis que la population des districts urbains passait de 21.745.000 à 25.058.000, gagnant ainsi de 3.313.000 habitants, celle des districts ruraux passait de 7.257.000 à 7.469.000 n'en gagnant que 212.000 seulement ».

Pour l'Ecosse le phénomène est encore beaucoup plus frappant. En 1801 la population totale de ce pays était de 1.600.000 habitants, dont la grande majorité vivait à la campagne. En 1901 la population qui s'élève à 4.471.000 habitants est de 69,8 0/0 pour les villes et 19,8 0/0 pour les campagnes. Les Ecossais sont donc maintenant une population urbaine.

(1) Boverat, *Le socialisme municipal en Angleterre*, 1912, 2^e édit., p. 6 et suiv.

Des villes nouvelles se sont créées avec une rapidité surprenante.

« *Birmingham* qui compte aujourd'hui plus de 530.000 habitants et qui, tant par ses dimensions que par le chiffre de sa population, occupe la quatrième place dans les villes anglaises ne renfermait que 15.000 habitants en 1700, 73.000 en 1801, 182.000 en 1841, 400.000 en 1881.

En 1720 *Manchester* ne comptait pas 10.000 habitants ; dans la seconde moitié du xviii^e siècle elle augmente rapidement et de 20.000 en 1760, la population s'élève à 94.000 en 1801. Aujourd'hui *Manchester* renferme 764.000 habitants (y compris *Salford* qui ne fait qu'un avec elle).

Liverpool ne commence à occuper une situation commerciale qu'au début du xviii^e siècle. La ville comptait 5.000 habitants en 1709, 12.000 en 1730, 26.000 en 1760, 77.000 en 1801. Durant le siècle dernier sa croissance a été extraordinairement rapide, et elle renfermait en 1901 684.000 habitants.

Glasgow, la capitale industrielle et commerciale de l'Ecosse et la seconde cité de l'Empire, s'augmente constamment. Elle comptait 656.000 habitants en 1891, 760.000 en 1901 ; 798.000 en 1905, 1 million au moins en 1912 en y comprenant les faubourgs (1) ».

Devant une telle affluence dans les villes les pouvoirs publics, soucieux de maintenir l'hygiène, durent intervenir rapidement tant pour faire la chasse aux taudis dans lesquels s'entassaient des ouvriers, que pour créer des logements à bon marché. Aussi voit-on en 1890 paraître le

(1) Boverat, *op cit.*

« Housing of the Working classes act » qui donne aux autorités locales le pouvoir de démolir les maisons bâties sur des espaces insalubres, d'élever à leur place et de louer des immeubles appropriés au logement des classes ouvrières. Cette loi fut d'ailleurs complétée par celle du 8 août 1900, puis du 14 août 1903. « Le but de cette dernière loi était : 1° de faciliter l'exécution financière des projets municipaux en écartant diverses restrictions précédemment posées à la négociation des emprunts et étendant à 80 ans la période de remboursement des emprunts contractés pour la construction de maisons ouvrières ; 2° de simplifier la procédure relative à la fermeture des maisons malsaines et à leur démolition ; 3° d'assurer, par des dispositions plus sévères, un logement aux personnes déplacées au cas, où en vertu de « Railway Bills » ou de Local « Improvement acts », on aurait démoli un certain nombre de maisons habitées par la population ouvrière (1) ». Cette loi a été elle-même complétée par le « Housing Town Planning Act » du 3 décembre 1909 facilitant l'expropriation et l'achat de gré à gré de terrain pour le développement des villes et organisant de façon détaillée la protection de la santé publique dans les immeubles privés. Bien avant « l'Act » de 1890 le Parlement s'était déjà préoccupé de la question de l'hygiène dans les logements. En 1848 le Gouvernement organisait, après de longs travaux préparatoires commencés après l'épidémie de choléra de 1832, le « General Board of Public Health » et promulguait la première loi relative à la santé publique. De 1840 à 1871 il avait voté plusieurs lois permettant aux municipalités de prendre les mesures sanitaires nécessaires ;

(1) Boverat, *op cit.*

« nombre de villes étaient alors constamment ravagées par des épidémies et les maladies contagieuses que provoquaient la densité trop grande de la population, le manque d'habitations, leur saleté, la mauvaise eau, les émanations enfin des ordures ménagères qu'on laissait pourrir sur la voie publique (1). »

Nous voyons ainsi le Parlement voter deux lois en 1854, une en 1866, une autre en 1868, une autre encore en 1875, puis en 1879, en 1882 et enfin une dernière en 1885 avant le « Housing of the Workings classes Act » de 1890.

Les opérations de constructions municipales ayant à peu près toutes été exécutées en vertu de cette loi de 1890, il nous faut donc en étudier les principales dispositions, fort bien analysées d'ailleurs dans l'ouvrage de M. Boverat (*Le socialisme municipal en Angleterre*) dont nous nous inspirons.

« La première partie de la loi de 1890 traite du dégagement de vastes espaces malsaines situées dans les districts urbains et de l'amélioration qu'on veut y réaliser. Le London County Council et tous les Urban districts councils peuvent s'en prévaloir. La procédure est entamée par l'officier médical de santé (medical officer of health) qui, soit de son propre mouvement, soit à la requête de 2 magistrats (justices of the peace) ou de douze contribuables, doit visiter toute surface malsaine située dans le district, voir les dangers qu'elle fait courir à la population et rédiger un rapport officiel qu'il envoie à l'autorité locale. L'officier médical de santé déclare-t-il que le terrain n'est pas malsain, tout groupe de douze contribuables peut en appeler

(1) Boverat, *op cit.* p. 241.

au Local Government Board ; le Board nomme un expert aux conclusions duquel l'autorité locale est obligée de se conformer.

Lorsqu'on a de la sorte officiellement déclaré un terrain malsain, l'autorité locale doit, si ses ressources le lui permettent, procéder aux améliorations nécessaires. Elle peut ne pas confiner exactement son projet aux limites de la surface malsaine, mais y rattacher des terrains qu'elle considère comme indispensables à l'assainissement. Au cas où l'autorité locale ne prendrait pas elle-même ces mesures, il appartiendrait au Local Government Board de le faire et de les rendre exécutoires par « Mandamus ». La municipalité fait, par voie d'annonces et d'affiches, connaître au public son projet ; le Local Government Board procède ensuite à une enquête locale et rend un « Provisional order » approuvant le projet. Transformé en bill, il est présenté au Parlement et voté par lui ».

Ces formalités une fois accomplies l'autorité locale peut démolir les maisons, percer des rues, faire tout ce qu'elle veut à condition toutefois d'indemniser les propriétaires dépossédés, et ceux aussi à qui les travaux entrepris auraient pu nuire. Une fois les travaux de démolition entrepris, les personnes qui ont été ainsi déplacées doivent être logées par les soins de cette autorité qui a pris à sa charge l'assainissement. Dans ce but elle établit des plans qu'elle présente à l'approbation du Local Government Board.

Cette première partie de la loi vise les groupes compacts de maisons malsaines. La deuxième partie donne à l'autorité locale pouvoir d'agir à l'égard d'habitations malsaines isolées. Elle traite : 1° de l'inspection périodique qu'il faut

dra faire dans chaque district pour savoir s'il renferme ou non des logements insalubres, 2^o de la fermeture et de la démolition de ces maisons, qu'elles soient occupées ou non, 3^o de la suppression des bâtiments qui privent leurs voisins d'air et de lumière, 4^o de la reconstruction de maisons sur les terrains où il vient d'être procédé à ces démolitions ».

Mais au point de vue spécial de l'habitation à bon marché c'est la troisième partie qui est la plus intéressante. Elle permet aux municipalités de construire des habitations ouvrières où, quand et comment il leur plaît sans avoir pour cela à demander l'autorisation à qui que ce soit ou même faire approuver le projet. L'autorité locale dispose même dans ce but du pouvoir « d'expropriation ».

« L'œuvre qu'ont accomplie les autorités locales en cette matière revêt donc successivement trois aspects différents (1).

1^o S'appuyant sur divers Publics Health Acts, elles ont cherché à obtenir : *a*) la suppression des « nuisances » (mot employé pour désigner tout ce qui gêne la sécurité ou l'hygiène publique ;) *b*) à prévenir l'entassement dans une même demeure d'un trop grand nombre de personnes ; *c*) à rendre saines les maisons existantes ; *d*) à faire exécuter les règlements relatifs à la construction des maisons nouvelles suivant les principes de l'hygiène moderne ; *e*) à régler la police et l'organisation des garnis.

2^o S'appuyant sur la dernière partie du Housing of the Working classes Act de 1890, les autorités locales ont

(1) Boverat, *op. cit.*, p. 278.

poursuivi la réparation ou la démolition de maisons malsaines isolées, de constructions gênantes pour leur voisin, et de petits pâtés de maisons inhabitables par elles-mêmes ou qui en rendraient d'autre inhabitables ; se fondant sur l'Artizans Duxllings act (1882) et la première partie de l'act de 1890, elles ont exproprié de vastes espaces insalubres sur lesquels elles ont ensuite rebâti.

3° Invoquant la troisième partie de l'act de 1890, elles ont construit elles-mêmes ou encouragé la construction d'habitations nouvelles et saines, sous forme de maisons modestes, de block dwellings, d'appartements et de cottages.

Les sommes qu'ont empruntées les Municipalités anglaises pour la construction de maisons ouvrières et la destruction des logements malsains atteignent aujourd'hui des chiffres considérables (1). A la fin de 1902-1903, la dette contractée pour ces constructions était 7.176.510 livres-sterling soit près de 180 millions de francs. Durant l'année qui finit au 31 mars 1904 le Local Government Board avait autorisé les municipalités à emprunter 653.626 livres-sterling, soit environ 16 millions 1/2 de francs.

En prenant un peu plus dans le détail ce qui a été fait dans les quatre grandes villes champignons, Glasgow, Liverpool, Brimingham, et Manchester au point de vue de l'habitation ouvrière, nous aurons la physionomie de ce qui s'est passé à peu près dans toute l'Angleterre, Londres y compris.

(1) Ces chiffres sont empruntés à l'ouvrage de M. Boverat, qui lui-même les avait tirés du « Report of the Local Government », 1904-1905, p. 714.

§ 1. — GLASGOW

L'augmentation colossale de cette ville en avait, au milieu du XIX^e siècle, rendu le séjour de nombreux quartiers tout à fait malsain.

« Vers 1846 l'attention des administrateurs et des médecins était attirée sur la densité extraordinaire et l'état sanitaire déplorable de la population du centre de la ville. Tous les rapports faits à cette époque sont unanimes à représenter Glasgow comme le type de l'endroit malsain. La densité de la population atteignait dans certaines parties de la ville 1.000 personnes par acre (40 ares, 4). Les rues étaient si étroites que d'une maison à l'autre les habitants pouvaient se donner la main. Les « back to back houses » c'est-à-dire les maisons sans cour et presque contigües y abondaient. Nombre de logements n'avaient de fenêtre ni sur la cour, ni sur la rue et ne recevaient la lumière que des corridors intérieurs. Dans des ruelles étroites et obscures vivaient entassées 500, 600 et même 700 personnes.

Partout une saleté incroyable et des masses de vermine. Il n'y a pas lieu de s'étonner que, dans ces conditions, les épidémies, le choléra fussent terriblement fréquents. Des quartiers pauvres, elles s'étendaient et gagnaient jusqu'aux quartiers habités par les classes riches qu'elles troublaient dans leur repos et dans leur tranquillité (1). « Dans certains

(1) Hugo Carl. Staedteverwaltung und munizipal Sozialismus in England Stuttgart, 1897, p. 84 et suiv.

de ces quartiers pauvres la mortalité s'éleva, par suite d'épidémies, 1865 jusqu'à 52,21 et plus tard même jusqu'à 70 0/0.

En 1859 un comité désigné par l'Assemblée municipale conclut à : a) la création d'un service d'inspection sanitaire des logements ; b) l'établissement d'un système d'égouts bien compris ; c) la construction de bains et lavoirs publics ; d) démolition des quartiers malsains ; e) construction de maisons ouvrières. En 1862 et 1866 le Parlement accordait les pouvoirs nécessaires. Aussitôt un comité spécial, l'« Improvement Trust », composé surtout de membres du conseil municipal, expropriait au centre de la ville un terrain de 88 acres (35 hectares 55 ares) sur lequel s'élevaient 10.000 demeures et où habitaient 51.294 personnes. 30 nouvelles rues furent percées, 26 élargies et 2 rivières qui servaient d'égouts furent couvertes. Une fois ces démolitions opérées le Conseil local voulut vendre les terrains ainsi déblayés pour que de nouvelles constructions, conformes aux nouveaux règlements d'hygiène, y fussent édifiées. Mais s'il réussit au début à en céder une grande partie, beaucoup restèrent sans trouver acquéreurs. En 1888 cette situation se prolongeant, pour ne pas voir ainsi plus longtemps cette partie centrale de la ville sans occupants et de façon aussi à éviter des pertes d'intérêts plus considérables, la ville décida de construire elle-même des immeubles destinés au commerce ou à l'habitation bourgeoise. Cette opération fut naturellement l'objet de nombreuses critiques, dont M. Boverat, dans l'ouvrage dont nous nous inspirons si souvent, se fait l'écho. S'il est vrai que pour couvrir cette dépense la ville fut obligée de contracter un

emprunt et aussi d'augmenter quelque peu les impôts, il est aussi indéniable qu'un quartier irréprochable aux points de vue de l'esthétique et de l'hygiène avait remplacé un foyer d'épidémies, un ensemble de bouges et que la mortalité qui y était parvenue jusqu'à 70 0/0 était tombée à 10 0/0. Ce seul fait montre combien au point de vue général l'opération avait été fructueuse et nous en arrivons, précisément pour cette raison, à être de l'avis contraire de M. Boverat qui déclare que si « l'amélioration Scherrie de 1866 avait fait beaucoup gagner à Glasgow au point de vue esthétique, s'il lui avait permis de bâtir de belles maisons et de percer de belles rues, à des endroits où s'élevaient des ruelles étroites et des habitations malsaines, les résultats tant financiers que sociaux qu'en retirait la ville laissaient beaucoup à désirer ».

La même opération fut à peu près recommencée en 1897, date à laquelle la municipalité de Glasgow obtint du Parlement le « Glasgow Improvement and General Power act » aux termes duquel elle pouvait porter la pioche dans d'autres foyers d'infection et construire des immeubles à la place des maisons insalubres jetées à terre. En même temps elle édifiait, près d'Alexandra Park des constructions destinées à l'habitation d'ouvriers ne gagnant qu'une trentaine de francs par semaine.

§ 2. — *Liverpool.*

Préoccupée des conditions hygiéniques déplorables des habitations de la très nombreuse population pauvre de la ville, la municipalité de Liverpool avait obtenu dès 1864

par un acte du Parlement dit « The Liverpool Sanitary Amendment act », les pouvoirs nécessaires pour procéder à la démolition des immeubles condamnés pour cause d'insalubrité, mêmes pouvoirs que ceux qui furent, comme nous l'avons vu, accordés à toutes les villes par l'act « The Housing of the Working classes » de 1890.

On estimait qu'à l'époque du vote de cette loi de 1864 il existait à Liverpool près de 22.000 maisons insalubres, occupées par un cinquième environ de la population totale d'alors. Voici ce que ces maisons sont aujourd'hui devenues :

Maisons acquises en vertu de l'act de 1864.....	8 150
Démolies pour les besoins du commerce ou pour toute autre raison	4 000
Une récente inspection montre que le nombre des immeubles malsains est de.....	9 943
Total.....	22 093

Le gros obstacle que la municipalité rencontra fut de loger tous les miséreux que la démolition de ces immeubles avait chassés de leur demeure. Petit à petit elle y parvint mais elle ne put cependant arriver à leur donner place à tous dans les nouvelles maisons construites à la place des anciennes, parce que les loyers y étaient trop chers pour eux.

Au 31 décembre 1909, sur les 2.219 logements ouvriers existants, comprenant 5.408 pièces, pouvant recevoir 10.816 personnes, 2.106 logements et 5.050 pièces étaient effectivement occupés par 8.075 personnes, ce qui représente une moyenne de 1.59 personnes par pièce.

Le total des loyers dus pour les 2.106 logements occupés

en 1909 s'est élevé à 19.049 livres st. 12 sh. (soit près de 500.000 francs) et sur cette somme 18.789 liv. 18 sh. ou 95.502 0/0 ont été encaissés des locataires.

La démolition des misérables taudis et leur remplacement par des habitations hygiéniques a produit, là aussi, les résultats les plus bienfaisants au point de vue de la salubrité des quartiers de la ville où ces travaux ont été exécutés. Là où jadis régnèrent souvent en permanence choléra, typhus, phtisie, ces maladies, ont, ou presque complètement disparu, ou sont devenues sensiblement moins fréquentes, et la mortalité y est descendue de 50 à 27 0/0 habitants. Un fait digne d'être aussi signalé, c'est le chiffre extrêmement élevé de la natalité dans ces quartiers transformés, atteignant jusqu'à 51 0/0 et la diminution considérable de la mortalité infantile. (Voir à l'appendice « pièce n° 8 » le tableau des logements à Liverpool).

§ 3. — *Birmingham.*

C'est en 1875 que Chamberlin, alors à la tête de la municipalité de Birmingham, entreprit de transformer la ville et de faire disparaître de nombreux édifices insalubres.

« Le premier espace insalubre dont on se soit occupé s'étendait sur une surface de 93 acres entre New-Street au sud et Aston Road au nord. Sur ce terrain, situé en plein centre de la ville, s'élevaient 4.000 maisons vieilles et délabrées, où vivaient 20.000 personnes. Le taux de la mortalité y variait de 40 à 97 0/0, c'est-à-dire qu'il était deux

fois plus fort que dans les parties saines du district. Le district en question fut donc déclaré malsain, mais la corporation commença par n'en acheter qu'une partie, soit environ 45 acres et 1867 maisons, dont elle jeta à bas 1.200. Elle répara les autres et les rendit habitables, ou en en démolissant quelques-unes dans les endroits où elles étaient trop serrées, en y reconstruisant les W.-C., en en pavant les cours et en établissant un système d'égouts bien compris.

La corporation a loué la plus grande partie des terrains ainsi acquis en « building lease » d'une durée de 75 ans, c'est-à-dire qu'elle a donné les terrains à bail pour la période indiquée avec obligation d'y construire des maisons. A l'expiration de ces 75 ans, la ville de Birmingham entrera en possession de ces énormes bâtiments que les particuliers ont construits dans les nouvelles rues percées. On estime que le revenu de ces immeubles atteindra 2 millions 1/2 de francs par an » (1).

D'autres immeubles furent édifiés directement par la ville pour loger les habitants dépossédés par les destructions de maisons malsaines, mais vers 1904 la municipalité, sous diverses influences, renonça aux constructions directes, sans toutefois laisser de côté l'œuvre d'assainissement entreprise.

(1) Boverat, *op. cit.*, p. 274.

§ 5. — *Manchester.*

La municipalité là aussi entreprit de démolir des quartiers insalubres, c'est ainsi que furent rasées 239 maisons à l'Oldham Road Area et 85 à la Pollard Street Area.

« Les démolitions achevées, la municipalité reconstruisit de nouvelles maisons sur l'emplacement des anciennes. Le « block » de Oldham Road se compose de maisons hautes de 5 étages, bâties sur un large rectangle de 4.402 yards carrés de superficie (près de 35 hectares)... La construction de ces maisons a donné, au point de vue sanitaire, de bons résultats. Le taux de la mortalité a baissé de 39 0/0 sur l'emplacement d'Oldham Road Area et de 36 0/0 sur celui de Pollard Street (1).

On reproche à ces immeubles d'avoir coûté fort cher et la *Municipal Year Book* (édition de 1906, p. 494) déclare « que la municipalité n'a pas cherché à exécuter ses « rehousing schemes » sur une base commerciale, mais a résolu de les considérer comme un des actes de la grande œuvre d'amélioration sanitaire dont les impôts doivent supporter une large part ». Tous les adversaires de la municipalité produisant cet argument n'estimaient probablement pas la valeur des vies humaines épargnées. D'ailleurs tant d'économistes ont oublié parfois que l'homme représentait un capital extrêmement important :

Parallèlement à la construction d'habitations ouvrières

et à l'assainissement de quartiers insalubres, quelques municipalités ont entrepris la construction de « model lodging houses » c'est-à-dire d'hôtelleries municipales. « Elles y ont été poussées, nous dit M. Boverat, par une triple raison : 1^o par une pensée de pitié à l'égard des malheureux qui n'ont pas de domicile fixe, 2^o par une raison sanitaire, 3^o par une raison de police ». La ville où on s'est occupé le plus de la question est Glasgow.

En 1870 on construisit deux de ces hôtelleries et aujourd'hui il y en a 7 d'installées, dont l'une réservée aux femmes. Elles peuvent ensemble abriter chaque nuit 2.166 hommes et 248 femmes. « Chaque personne qui s'y présente obtient pour la nuit une petite chambre séparée ; on met en outre à sa disposition une grande cuisine, un fourneau toujours allumé, une salle à manger et une salle de récréation commune. Ces maisons renferment des bains et tout ce qu'il faut pour laver les vêtements et les faire sécher. Le coût d'un lit varie de 3 1/2 d. (0 fr. 35) et 3 d. pour les femmes (0 fr. 30) à 6 d. (0 fr. 60) pour 24 heures » (1).

Même avec des tarifs aussi faibles, les bobging houses donnent à Glasgow des bénéfices.

Ainsi un très grand nombre de municipalités de province et de la métropole de Londres, particulièrement dans cette dernière ville, le « London County Council », ont, depuis déjà longtemps, prévu des constructions ouvrières, soit sous la forme de maisonnettes isolées (cottages), soit de vastes bâtiments à étages. Là toutefois ne s'est pas borné

(1) Boverat, *op. cit.*, p. 287.

le mouvement en Angleterre en faveur de l'œuvre du logement à bon marché.

En même temps que les municipalités, des « trusts » de grandes associations ont consacré des sommes très importantes à la construction d'habitations ouvrières. Ainsi le « Peabody trust », le « Levis trust », le « Sutton trust » et le « Whiteley trust » ont fait en ce sens des efforts considérables. A titre d'exemple une seule compagnie la « Artizane Labourers et general Dwellings Co » de Londres possède pour environ 80 millions de francs de maisons ouvrières. Elle réalise, elle aussi, le logement à bon marché sous les deux formes les plus connues : (1° le « cottage » c'est-à-dire la petite maison à un étage, avec jardin devant et derrière, (2° le « tenement bulding » soit l'appartement dans une vaste construction, desservi par ascenseur, etc...

La « Warncliffe Dwellings Co », la « London Labourers Dwellings Co » sont des compagnies du même genre.

La « Rawton Houses Ltd. » possède des hôtels destinés aux célibataires, qui peuvent y trouver des chambres à raison de 0 fr. 60 par nuit et y prendre pension pour 55 à 80 francs par mois. (Ceci en 1911).

Enfin de puissantes coopératives ont elles aussi aidé puissamment à améliorer la condition des logements ouvriers. Citons les plus intéressantes d'entre elles : les building sociétés. Ces sociétés qui sont maintenant au nombre de 1800, ont 700.000 membres, possédant un capital (soit en action, ou emprunts) de 1500 millions de francs, constituent de vastes caisses d'épargne. Elles ne construisent pas elles-mêmes, mais avancent à leurs membres les sommes nécessaires à l'établissement d'un « cottage », somme que

ceux-ci remboursent par annuités. Le nombre des maisons ainsi construites n'est pas connu, mais il est considérable (1).

II. — Irlande.

Dès 1866, l'initiative de l'Etat a donné lieu en Irlande à toute une série de mesures intéressantes en vue de favoriser la construction de maisons ouvrières, soit dans les villes, soit dans les campagnes. L'Etat ne construit pas, mais avance de l'argent à un taux modéré pour l'édification de ces immeubles, ou donne des subventions.

Le système de prêts varie dans ses détails, suivant qu'il s'agit de construire des logements ouvriers dans les villes ou dans les campagnes et aussi selon que les prêts sont consentis aux autorités locales, à des particuliers ou à des sociétés.

I^o — A la campagne

a) *Autorités locales.* — Le « Labourer's (Ireland) Act » autorise les conseils de districts ruraux à construire des habitations ouvrières avec ou sans lots de terrains adjacents. Le Gouvernement accorde des avances dans ce but et ces prêts sont garantis par des taxes municipales, il donne également des subventions proportionnelles aux sommes dépensées.

b) *Particuliers.* — Le Gouvernement consent aussi des prêts aux fermiers ou propriétaires ruraux qui désirent construire des habitations pour leurs ouvriers agricoles,

(1) Ch. GIDE, *Economie sociale*. Les institutions du progrès social, p. 259.

mais n'accorde aucune subvention dans ce cas. Ces prêts sont remboursables par annuités, dans lesquelles sont compris intérêt et principal, de 5 0/0 pendant 35 ans et de 6 1/2 0/0 pendant 22 ans.

II^e — Dans les villes.

a) *Autorités locales.* — Ici comme pour la campagne c'est le « Local Government Board » de Dublin qui donne les renseignements et administre les prêts pour le compte du gouvernement. Les prêts sont garantis par des taxes locales et sont remboursés par acompte pendant une période dont la durée est fixée par le « Local Government Board ». L'intérêt des sommes avancées est de 3 1/2 0/0.

b) *Particuliers.* — Quand l'Etat avance ainsi de l'argent aux particuliers, ou à des sociétés, pour des constructions, il appartient aux commissaires des Travaux publics d'approuver les plans des habitations projetées et de fixer une limite au prix du loyer payable par le locataire. Les derniers prêts effectués à Dublin l'ont été dans les conditions suivantes :
Voir tableau, p. 201.

Toutes ces maisons sont pourvues d'une cour enclose et de W.-C.

En pareil cas les prêts sont garantis par le bâtiment, le terrain sur lequel il est construit. Ils sont remboursables par acomptes pendant une période maxima de 40 années et produisent un intérêt de 3, 3/4 ou de 3 1/2 si la période de remboursement n'excède pas 30 années.

Somme prêtée	Nombre de maisons	Coût par maison	Loyer hebdoma- daire de chaque maison	Composition du logement
750 000 fr. à une Cie	171	3 200 fr.	6 fr. 25	Chambre commune, lave- rie, 2 ch. à coucher, toutes au rez-de-chaus- sée
	47	3 575 fr.	7 fr. 50	Chambre commune, lave- rie au rez-de-chaussée, 2 ch. à coucher au 1 ^{er} .
	76	4 500 fr.	8 fr. 75	Id., mais les chambres sont légèrement plus grandes.
	28	4 800 fr.	10 fr. »	Chambre commune, salle à manger, laverie et entrée au rez-de-chaus- sée, 2 ch. au 1 ^{er} .
70 375 fr.	19	5 375 fr.	7 fr. 50	Cuisine, salle à manger, entrée et laverie au- rez-de-chaussée. 3 ch. au 1 ^{er} .

Les sommes ainsi avancées par l'Etat en Irlande s'élèvent à près de 240 millions de francs, savoir :

1° Dans les campagnes : *approximativement*

a) Aux municipalités.....	200 000 000 fr.
b) Aux particuliers.....	10 000 000 »

2° Dans les villes :

a) Aux municipalités.....	13 000 000 »
b) Aux particuliers.....	15 000 000 »

Total.....	238 000 000 fr.
-------------------	------------------------

(Voir à l'appendice pièce n° 9 donnant le tableau des sommes avancées par l'Etat en Irlande pour la construction des logements ouvriers dans les villes de 1866 à 1910).

III. — Australie.

En Australie, les municipalités n'ont pris jusqu'ici aucune initiative au point de vue des habitations ouvrières ; c'est l'Etat qui, par voie législative, a ouvert des crédits dans ce but et créé les organes administratifs nécessaires.

Une loi de 1898, modifiée en 1905, a autorisé le Gouvernement à acquérir, à l'amiable, des terrains et à les céder avec de grandes facilités des paiements soit à des colons agricoles s'il s'agit de propriétés rurales, soit à des ouvriers s'il s'agit de terres à proximité d'une ville. Les achats suivants ont été faits, en vertu de cette loi, en vue de la création d'habitations ouvrières :

En 1899. A Brunswick (banlieue de Melbourne) 91 acres au prix de 2.644 livres soit 36 hectares 76 ares pour 66.681 francs.

En 1900 à Tootseray (banlieue de Melbourne) 31 acres au prix de 890 liv. soit 12 hectares 52 ares pour 23.000 francs.

En 1904 à Northcote (banlieue de Melbourne) 233 acres au prix de 5.370 liv. st. soit 94 hectares 13 ares pour 135.000 francs.

D'autres terrains ont été acquis à proximité des villes de Worrumbul, Geelong et Ballarat (1).

(1) Renseignements extraits du rapport du Vice-Consul de France à Melbourne. Rapport Bonneval, Chambre des Députés, p. 1847 et suivantes.

Les achats sont faits sous la responsabilité d'une administration spéciale le « Closer Settlement Board » à qui incombe aussi le soin de lotir les terrains et de les attribuer.

La valeur foncière de chaque lot ne doit pas dépasser 2.500 francs ; l'ouvrier qui en demande la cession doit s'engager à pourvoir la propriété, dans le délai de six mois, d'une clôture, et, dans le délai d'une année, d'une maison d'habitation d'une valeur maxima de 1.250 francs. Il faut encore qu'il s'engage à résider dans cette maison pendant au moins six ans après s'être libéré de sa dette envers l'Etat, et qu'il soit, par conséquent, devenu propriétaire du terrain et de l'immeuble. Pour lui faciliter cette acquisition le « Board » est autorisé à consentir à l'ouvrier des prêts jusqu'à concurrence de 6.250 francs, portant intérêt de 5 0/0 par an, remboursables par paiements mensuels. Jusqu'à ce que le remboursement intégral ait été effectué, l'Etat jouit, sur l'immeuble et sur le terrain, d'une hypothèque.

IV. — Nouvelle Zélande.

D'une façon générale la législation néo-zélandaise a un caractère philanthropique très prononcé ; aussi la question du logement ouvrier a-t-elle été l'objet d'une attention toute particulière du Gouvernement,

Aux termes du *Workers Dwellings Act* de 1910 des offres sont faites aux « Workers ». Par Workers il faut entendre toutes personnes (hommes ou femmes) employées par un patron pour un travail quelconque : journalier, ouvriers, employés de commerce ou de bureau, pourvu que

ses salaires ne dépassent pas 4.375 francs. Toute personne qui se trouve dans ces conditions peut, en adressant sa requête au Ministère du Travail (Superintendent of Workers' Dwellings) obtenir du Gouvernement l'érection d'une maison pour son habitation et celle de sa famille.

A cet effet, le Worker doit indiquer dans quelle localité il veut résider, la dimension du terrain sur lequel la maison doit être construite, le nombre de pièces dont il désire qu'elle se compose, et la nature du bâtiment : bois, ciment ou brique. Des plans sont mis à sa disposition et il peut même demander qu'il y soit apporté quelques modifications. Le tout ne doit pas dépasser 15.000 francs (1).

Les seules conditions à remplir sont :

a) le versement, au moment de la demande d'une somme de 250 francs, laquelle vient en déduction du prix d'achat ;

b) le paiement, par semaine ou par mois, de 7 0/0 par an du coût total, dont, à l'origine, 5 0/0 représentant l'intérêt et 2 0/0 un acompte sur le principal.

Les paiements peuvent, en outre, être faits par anticipation. Dans certaines localités, le Département du Travail érige des logements ouvriers sans attendre que des demandes lui soit adressées ; ces habitations peuvent être louées aux « Workers », mais la préférence est toujours donnée aux achats.

Ainsi, sans que nous devions, pour justifier cette affirmation, l'étayer par un examen détaillé de ce qui a été fait dans chaque parcelle de son domaine, on peut dire que

(1) Renseignements donnés par le rapport du Consul de France à Auckland (Nouvelle Zélande). *Rapport Bonnevey*, p. 377.

dans l'immense empire britannique un effort considérable a été partout accompli pour permettre au travailleur, de condition modeste, d'habiter un logement sain et à bon marché. Si nous ne nous bornions, dans le cadre de cette étude, il eût été intéressant de passer en revue ce qui a été fait surtout en Angleterre en faveur des cités-jardins. Qu'il nous suffise de dire que c'est là que l'idée en a pris naissance et qu'elle a été le mieux concrétisée. La Garden City d'Hampstead occupe maintenant une superficie de plus de 400 hectares et la mortalité infantile y est tombée à 1 1/2 0/0 alors qu'elle est, en moyenne, restée en Angleterre et dans le Pays de Galles à 9 1/2 0/0 et qu'à Paris elle atteint encore 16 0/0...

Cette cité-jardin a été aménagée de manière à préserver complètement la beauté d'un site charmant. Elle est habitée maintenant par 4.500 habitants et, grâce au chemin de fer souterrain de Londres, elle est à 20 minutes de Charing-Cross qui est à peu près au centre de la capitale.

QUATRIÈME PARTIE

Essai d'une nouvelle solution du Problème du logement à bon marché en France.

CHAPITRE PREMIER

LA SOLUTION DU PROBLÈME INCOMBE A LA COMMUNE AIDÉE D'AILLEURS PAR L'ÉTAT

Après la revue, un peu longue, mais cependant nécessaire de ce qui a été fait à l'étranger en faveur du logement à bon marché, à la suite de l'examen détaillé des efforts en ce sens du législateur français et l'étude d'une des plus belles entreprises patronales, nous pouvons conclure que cette question est du domaine municipal. L'initiative privée par suite de ses ressources trop limitées, l'Etat, à cause de la multiplicité de ses services, ne peuvent solutionner ce problème dans toute son ampleur. Ce n'est pas à dire qu'il nous faille repousser leur concours, bien au contraire, mais il nous semble que seule la collectivité placée le plus près

des individus, connaissant leurs besoins et leurs goûts, soit, la commune, est qualifiée pour diriger la lutte contre les taudis et l'œuvre d'édification d'habitations saines et à la portée de tous.

Toute action municipale a été souvent critiquée à l'étranger, dans ces mêmes pays où nous avons vu les efforts considérables des villes pour résoudre la crise des loyers, mais on a pu toujours y constater que si, d'une part, les esprits les plus libéraux et les plus clairvoyants ont constamment redouté l'intervention soit du Gouvernement central, soit des autorités locales ou des municipalités, comme provoquant un amoindrissement des énergies, d'autre part, ces mêmes hommes n'ont jamais dénié aux pouvoirs publics le droit et le devoir d'assurer de leur protection ceux qui ne peuvent suffisamment se protéger eux-mêmes, en songeant particulièrement aux ouvriers, aux femmes et aux enfants.

En France on n'a jamais voulu autoriser les villes à agir ainsi, et bien plus on a condamné jusqu'au principe même d'un pareil effort. « Etrange anomalie ! dit M. Georges Cahen (1), notre républicaine démocratie, dont la fière devise est « tout pour le peuple et tout par lui » est la seule nation européenne que les théoriciens du laissez faire aient conquise à la politique de l'inaction. »

Nous avons examiné, au moment de notre étude de la loi de 1912, les différentes objections faites au sein de la Commission contre le projet de MM. Chéron et Sembat et toutes se résument dans la crainte que l'on a de voir appa-

(1) « Les habitations ouvrières et l'intervention des pouvoirs publics », *Revue politique et parlementaire*, 1906.

raître le « socialisme municipal ». Résistent-elles à l'examen de critiques impartiaux qui n'ont d'autre souci que l'amélioration des conditions de vie des travailleurs et l'avenir du pays ? nous ne le pensons pas.

M. Cahen fait justice de toutes ces objections après les avoir présentées et résumées en quelques phrases.

« Si on habilité, dit-il, les administrations locales à entreprendre l'exploitation de maisons ouvrières, ne va-t-on pas tuer l'initiative privée ? Est-ce le rôle d'une collectivité politique, qui jouit des prérogatives de la puissance publique, de concurrencer la libre industrie ? Les ressources de l'impôt sont illimitées ; où trouver un frein à leur gaspillage, si on admet leur affectation à des entreprises commerciales ? La gestion par les corps élus autorise tous les marchandages, l'oppression de la minorité par la majorité, les dépradations et les abus. Comment trouver dans une bureaucratie irresponsable la diligence, la souplesse, les préoccupations d'économie que nécessite une gestion industrielle ? Est-il admissible enfin que l'impôt, contribution collective aux dépenses communes, serve à diminuer les charges locatives des uns, par un prélèvement supplémentaire sur celles des autres ? Que devient l'égalité des citoyens devant le Trésor et devant la loi ?

Le lieu n'est pas de reprendre ici l'antique controverse. L'évolution économique suit son cours et certains théoriciens se complaisent en leur tour d'ivoire, d'où ils prétendent régir le monde. Ils décrètent des lois immuables quand tout se transforme : ils déduisent des formules abstraites d'autres formules, ils construisent de belle géométrie, mais la réalité leur échappe !

Comment, de bonne foi, nier l'impuissance manifeste de l'initiative privée, les obstacles incessants qu'elle rencontre? Comment, en face des misères humaines, afficher un dogmatisme aussi imprévoyant? Les ressources de la bienfaisance privée n'ont-elles pas décuplé à mesure que l'assistance publique développait son action? Est-ce que, dans les pays voisins, loin d'affaiblir le zèle des philanthropes, l'intervention des pouvoirs publics n'a-t-elle pas multiplié et fécondé leurs efforts?

Lorsque, dans les enquêtes officielles, on constate l'iniquité des charges qui pèsent sur l'habitant des faubourgs, puisqu'il paye un loyer proportionnellement trois ou quatre fois plus élevé que « le locataire » des quartiers riches, peut-on considérer que la concurrence des entreprises communales romprait l'équilibre de la liberté commerciale, ou n'est-il pas plus exact d'affirmer qu'elle le rétablirait?...

Contre l'incurie des agents de la municipalité, les surenchères électorales, les dilapidations, les abus, des précautions peuvent être prises. Au surplus d'autres essais d'industrie municipale ont été tentés, ils ont réussi. Et nous ne nous résignerons jamais à reconnaître à notre pays le monopole de l'incapacité, de la malhonnêteté ou de l'impuissance administrative que des esprits trop chagrins prétendent lui réserver. Dans un domaine où des peuples anglo-saxons, latins et germaniques ont su produire de féconds efforts, pourquoi serions-nous les seuls à échouer? »

Au surplus, comme nous l'avons vu en examinant les réformes demandées par les partisans de la loi de 1912, les

municipalités seules peuvent, en vertu de la loi de 1902 sur l'hygiène publique, entreprendre une lutte efficace contre les taudis. Les sociétés ou associations n'ont et ne peuvent pas avoir à leur disposition l'arme indispensable, mais dangereuse, qu'est l'expropriation pour cause d'utilité publique, telle que l'organise la loi de 1841 modifiée en 1918. Les communes seules ont ainsi en main l'outil nécessaire pour permettre les grands travaux, outil qui va être perfectionné encore par les nouvelles dispositions sur l'établissement de plans d'extension et d'aménagement des villes de plus de 10.000 habitants. (Cette proposition de loi a été adoptée au Sénat le 27 décembre 1918).

La ville, en outre, accordant des concessions à des compagnies pour les transports, le gaz ou l'électricité peut, au moment de la signature de ces contrats insérer des clauses tendant à obtenir des conditions plus favorables pour les logements ouvriers qu'elle aura édifiés.

Il est donc, à notre avis, non seulement souhaitable que les villes construisent des habitations à bon marché et les louent, mais cette intervention directe est encore nécessaire. Donner à une collectivité quelconque une faculté, lui accorder un pouvoir de contribuer à une œuvre d'un intérêt aussi puissant ne suffit pas pour arriver au but auquel nous tendons. Dans trop d'assemblées on a tendance à ne pas innover, à administrer tranquillement un budget, à vouloir plutôt encourager les initiatives privées par de bonnes paroles, par des félicitations et quelquefois par le vote de quelques maigres subsides. Là, comme nous l'avons vu, s'est borné le résultat de toutes les lois françaises sur les habitations à bon marché.

Pour arriver rapidement a un résultat certain il faut *imposer* aux communes l'obligation de construire et c'est là que doit intervenir l'Etat. Celui-ci, en effet, sous prétexte que le problème du logement est vraiment une question municipale, ne saurait s'en désintéresser car rien de ce qui touche au bien-être de l'individu et de ce qui peut ainsi engager l'avenir de la race ne doit le laisser indifférent. De plus, le maintien de l'ordre public qui est une de ses attributions essentielles est fonction de la solution de la crise de l'habitation.

Tuteur des communes, l'Etat lui imposera dans leurs budgets les dépenses nécessaires pour les constructions si elles n'avaient d'elles-mêmes prévu ces travaux. Là ne se bornera pas son rôle, et tout en continuant à exempter de tous impôts les maisons ainsi bâties, il sera le bailleur de fonds qui permettra de les édifier.

Mais, dira-t-on, quand et jusqu'à quel moment une ville devra-t-elle ainsi élever des habitations ? Pourra-t-elle intervenir comme elle le voudra et sans aucune limite annihiler à son gré les entreprises privées ?

Il n'est, répondrons-nous, nullement question de construire sans arrêt et hors de proportion avec les besoins, ni non plus de détourner le capital des placements immobiliers.

Ce qu'il faut c'est enrayer la spéculation sur le logement, et les constructions devront commencer dès que le taux des locations dépassera, dans une commune, un certain chiffre, à déterminer par le législateur, et s'arrêter dès qu'il y aura été ramené. Nous admettons que le capital

soit ici rémunéré à 4 ou 5 0/0, mais nous nous refusons à lui voir exiger davantage. Les denrées de première nécessité sont taxées et pourquoi donc l'habitation saine ne serait-elle pas considérée comme aussi indispensable que n'importe quel aliment.

CHAPITRE II

LA COMMUNE CONSTRUIT ET LOUE. LES SOCIÉTÉS QU'ELLE ENCOURAGE CONSTRUISENT ET VENDENT A TEMPÉRAMENT

Nous venons d'admettre que les communes doivent édifier des maisons. Il ne s'agit nullement ici d'une opération commerciale qui consisterait à construire pour revendre. Aussitôt terminés, les immeubles seront loués aux habitants dans un ordre qui sera établi et qui pourra être basé sur l'ancienneté de la demande, le nombre d'enfants, le salaire très faible de l'aspirant locataire ou la nécessité de lui faire quitter rapidement le taudis qu'il occupe. Pour assurer la régularité de cette opération, une liste avec des numéros d'ordre des habitants à pourvoir d'un logement dans l'année pourrait être dressée et publiée dans la première quinzaine de janvier, grâce à une Commission composée de délégués, nommés par le Préfet, désignés par le conseil municipal et élus par les syndicats professionnels d'ouvriers et employés ayant un salaire ou traitement égal ou inférieur à 6.000 francs. De façon à faciliter les constructions plusieurs listes pourraient être dressées : l'une, par exemple, comprenant les familles de six membres et

plus, une autre pour celles de quatre et cinq, une troisième pour celles de deux et trois et enfin une quatrième pour les célibataires.

Les constructions qui seront ainsi entreprises par les communes seront le plus souvent des maisons collectives et cependant nous ne voudrions pas voir disparaître, bien au contraire, ces cités-jardins, ces cottages qui ne peuvent qu'être l'œuvre de sociétés. Il est d'un puissant intérêt, quels que puissent être les inconvénients que nous avons déjà signalés dans l'examen de ce système, de faciliter à l'ouvrier l'accession à la propriété, et ce sera dans notre projet le rôle des coopératives de construction d'habitations à bon marché ou des autres associations tendant au même but.

Celles-ci, construisant des maisons pour des locataires acquéreurs, auront comme adhérents les ouvriers soucieux de l'avenir de leur famille et possédant l'esprit d'épargne, en même temps que les travailleurs gagnant un salaire ou un traitement leur permettant de payer l'amortissement de l'immeuble dont ils veulent devenir propriétaires.

Un des obstacles au développement de ces sociétés est l'obligation qui est imposée au locataire acquéreur de verser comptant le cinquième de la somme fournie par le prix du terrain et de la maison. De ce fait, il se trouve actuellement dans la nécessité d'économiser deux à trois mille francs et demain, avec l'augmentation de 100 0/0 qui s'est produite sur les matériaux, quatre mille francs. Pour arriver à amasser une somme aussi considérable par prélèvement sur les salaires, parfois assez maigres, il lui faudra donc se priver beaucoup ou réduire à l'extrême les

dépenses de sa famille. Il ne pourra pas, la plupart du temps et surtout s'il a des enfants, diminuer les sommes réservées aux achats de denrées de première nécessité et il aura ainsi tendance à chercher cette économie sur le prix du loyer et à habiter dans des conditions défectueuses.

Il faut donc, à notre avis, permettre à un travailleur, ne possédant pas d'économies, de devenir locataire-acquéreur d'une maison à bon marché. Il paiera naturellement plus longtemps l'amortissement de l'immeuble, mais il aura l'avantage de l'habiter de suite sans être obligé d'attendre de pouvoir le faire seulement une fois en possession de ses économies.

Ainsi nous arrivons par l'action de la collectivité et l'initiative des sociétés à concilier les deux systèmes dont l'application a été si souvent opposée.

La Commune dans son plan d'exécution réservera de larges espaces pour la création de cités-jardins que construiront les coopératives ou autres associations, elle dotera ces nouvelles agglomérations des moyens de communication nécessaires en même temps qu'elle leur concèdera l'eau, le gaz et l'électricité. Tout en encourageant ainsi cet exode vers l'air et la lumière elle poursuivra sa lutte contre les immeubles malsains, les bouges et les taudis et après avoir, par de larges expropriations, fait place nette, elle édifiera des maisons qu'elle louera à bon marché à tous ceux qui en auront besoin. Elle veillera, instruite par l'exemple des villes anglaises, à ne pas laisser sans asile, tout au moins provisoire, les occupants des immeubles qu'elle aura détruits et avant d'y porter la pioche du démolisseur elle aura réservé pour eux des logements.

CHAPITRE III

PARTIE FINANCIÈRE DU SYSTÈME

Il semble bien que la plus grande difficulté qui doive s'opposer au fonctionnement de ce système soit la manière dont les communes et les associations se procureront les fonds nécessaires.

Les prendre dans l'impôt est une solution que certains envisagent résolument et l'exemple de l'Angleterre semble y inciter. Ainsi M. Cahen dans l'article précité n'hésite pas à déclarer ceci :

« Le droit à la vie comporte non seulement le droit au pain, mais encore le droit au logis. La justice sociale est lésée quand tous les citoyens d'un Etat ne peuvent en jouir librement, à moins qu'ils ne soient eux-mêmes en faute. Participer par l'impôt à la réparation qui est due aux déshérités, c'est donc s'associer à une œuvre de solidarité humaine. Mais il y a plus, c'est payer une prime d'assurance afin de diminuer ses propres risques. L'insalubrité de la maison du pauvre met en danger la santé du riche, la saleté des taudis menace par l'épidémie de contaminer les

palais. La solidarité sociale se double donc en fait d'une dépendance physique réciproque. »

Nous voyons, quant à nous, dans l'application du système anglais un grave inconvénient. Si, en effet, dans certaines villes très riches, tant par leurs propres ressources que par la fortune de leurs habitants, il est facile de se procurer, par l'impôt, les ressources nécessaires, si en un mot, le « centime » y donne des sommes importantes, il en est d'autres, et ce sont à notre point de vue les plus intéressantes, qui ne sont peuplées que de salariés, à qui on ne peut pourtant arracher d'une main ce qu'on veut leur rendre de l'autre au nom de la Justice et de la Solidarité sociale.

Si, comme nous l'avons vu, la solution du problème du logement est essentiellement une question municipale, l'Etat y est directement intéressé, et, si nous voulons qu'il puisse contraindre les communes à des réalisations, nous estimons qu'il doit intervenir lui-même pécuniairement. Que sont les exemptions d'impôt, ou autres avantages par lui concédés jusqu'à présent en regard de la tâche à accomplir ? *Il n'y a pas d'autre moyen, selon nous, pour hâter la solution de la crise du logement à bon marché que dans l'avance par l'Etat aux communes, sans intérêt, de toutes les sommes qu'elles devront engager dans les constructions.*

La charge de cette rénovation de l'habitation sera ainsi répartie sur tous les contribuables et son poids, dans un budget de l'importance du nôtre, ne sera pas grand vis-à-vis des avantages que la société tout entière doit retirer de cette transformation. Nous avons été habitués pendant la guerre à sacrifier des milliards à l'avenir de notre pays et

ce n'est donc pas quelques millions qui doivent nous arrêter dans une œuvre d'aussi absolue nécessité.

Supposons en effet, que pour les 400 villes de France environ dont la population dépasse 10.000 habitants il faille construire, pour que chacun puisse habiter un logement sain et à bon marché, des immeubles d'une valeur d'un milliard. L'Etat qui emprunte maintenant en Bons du Trésor à 5 0/0 se procurera cette somme par un appel à l'épargne et inscrira au budget des dépenses 50 millions pour en payer les intérêts. Si nous admettons que les communes rembourseront à l'Etat son avance en 25 années, la somme nécessaire au payement des intérêts ira constamment en diminuant, l'emprunt étant amorti par remboursement au pair ou rachats en Bourse, pour arriver à 0 après la vingt-cinquième année.

La ville demanderait comme loyer 5 0/0 du prix de revient des immeubles, 3 0/0 étant consacrés à l'amortissement et 2 0/0 à de nouvelles constructions ou aux réparations.

Nous admettons que les frais de recouvrement des locations seraient nuls, soit qu'on utilise, dans ce but, le service des postes qui dans ce cas opèrerait gratuitement, soit que les employés municipaux en soient chargés (agents de police par exemple). Il faut prendre garde d'avoir trop de loyers irrécouvables, et pour parer à ce danger, il serait bon de décider : 1° Que les paiements se feront chaque mois ; 2° Que quinze jours après l'échéance, et sauf délibération contraire du conseil municipal, une saisie-arrêt sans frais sera pratiquée entre les mains de l'employeur, saisie qui devra primer toutes les autres. Ces mesures de rigueur sont

indispensables, car sans elles, et l'exemple de Milan appuie notre affirmation, les revenus de la ville pourraient être bientôt réduits et l'avenir des nouvelles constructions, basé sur le paiement du loyer des anciennes, serait rapidement compromis.

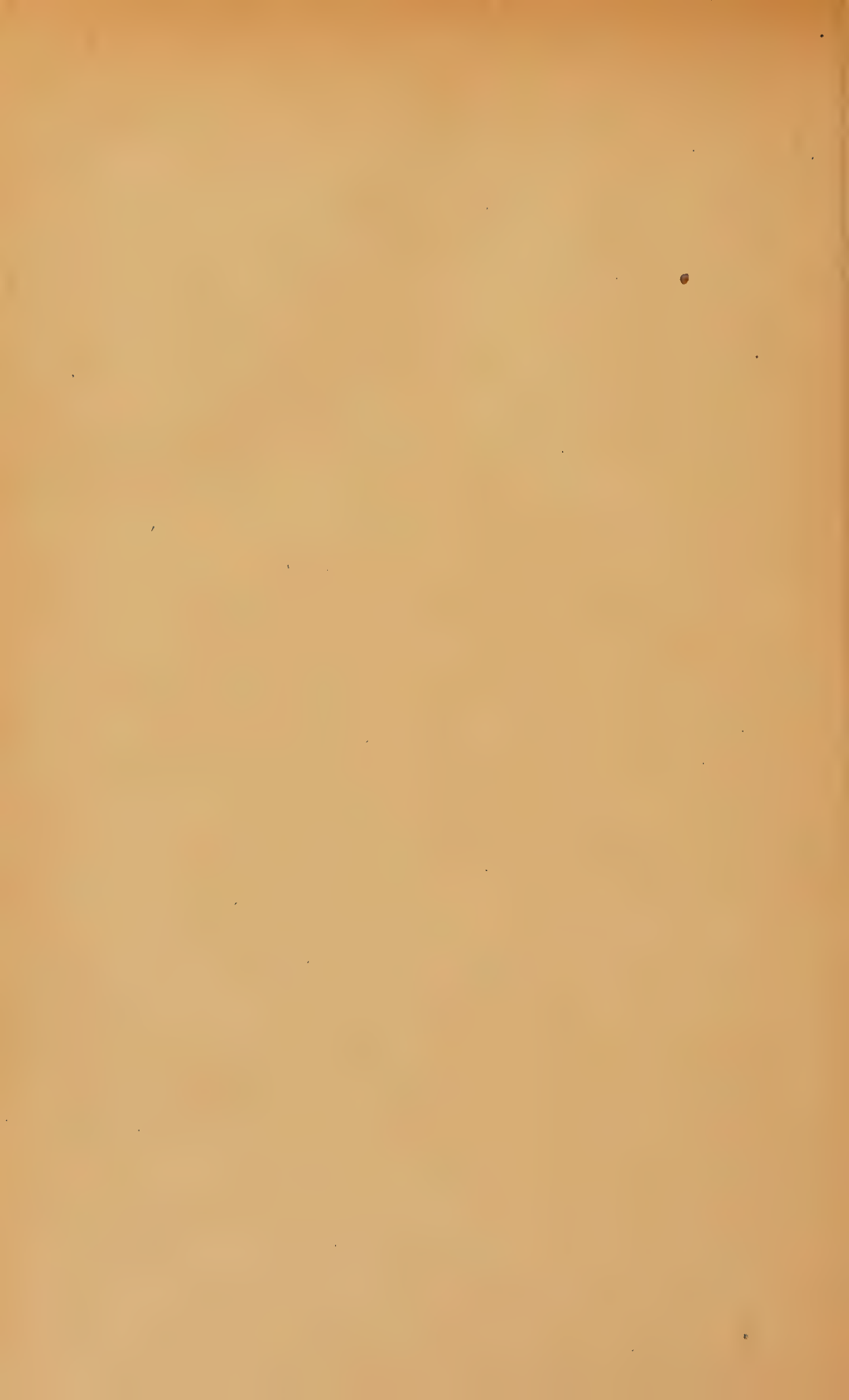
Même si le concours de l'Etat devait encore être plus grand, même s'il devait avancer des sommes plus considérables, nous persisterions à croire que seul ce mode d'intervention peut être efficace.

D'après le système actuellement en vigueur, le paiement d'une construction, édiflée par une coopérative et destinée à un locataire acquéreur, est effectué : $\frac{1}{5}$ par ce locataire, $\frac{1}{5}$ par la société et $\frac{3}{5}$ au moyen des avances de la Caisse des Dépôts et Consignations. Si nous voulons, comme nous le disions plus haut, que le $\frac{1}{5}$ ne soit plus exigé de l'acquéreur il faut que l'Etat, ou la Caisse des Dépôts, remboursée de la différence d'intérêts par l'Etat, prête les $\frac{4}{5}$ à la coopérative, celle-ci continuant comme elle le fait actuellement à payer l'autre $\frac{1}{5}$.

Enfin pour accélérer les constructions et marcher résolument de l'avant, il est nécessaire que les établissements publics comme les Caisses d'Epargne, les Bureaux de Bienfaisance, les Monts de Piété consacrent la moitié de leur fortune personnelle à des actions des sociétés édiflant des maisons à bon marché. Pour que cet afflux de capitaux se produise, il est d'ailleurs indispensable que tous ces établissements soient obligés, de par la loi, de procéder ainsi, car leur en donner simplement l'autorisation ne serait, comme l'expérience l'a prouvé, que conseiller à un riche de faire la charité à un pauvre. Il existe des initiatives géné-

reuses, on trouve des personnes animées du désir de rendre service à leurs semblables, mais en général un conseil d'administration se soucie assez peu de soulager les misères d'autrui.

Qu'on ne vienne pas essayer de nous leurrer ou de nous induire en erreur avec le grand mot de liberté, qu'on n'essaye pas de prétendre que ce système tuera l'action individuelle. Nous savons que si l'autorité de la loi n'est pas constamment du côté du faible, celui-ci sera impitoyablement écrasé et vaincu dans la lutte pour la vie.



CONCLUSION

Il eût été téméraire de croire que nous aurions pu dans une étude aussi restreinte et aussi rapide faire l'historique complet de la question du logement à bon marché, en suivre le développement et en examiner toutes les solutions.

Nous avons, dans une monographie de l'œuvre de la société mulhousienne des cités ouvrières montré quelle avait été l'action patronale bien conduite et généreusement inspirée. Puis il nous a fallu examiner les tentatives successives du législateur français pour résoudre ce problème, et constater que, malgré le soutien de plus en plus efficace qu'il apportait à l'initiative privée, il n'avait pas été suivi dans ses desseins. Cherchant ensuite à l'étranger où les mêmes difficultés, souvent plus irritantes encore que chez nous, se sont présentées, nous avons, dans une étude succincte, passé en revue différentes méthodes et applaudi aux résultats acquis. Et c'est ainsi que nous en sommes arrivés à un essai d'une nouvelle solution, dont les imperfections n'échapperont pas et qui ne manquera pas de soulever des critiques.

Nous n'avons pas procédé par *l'a priori*, nous ne nous sommes pas fait le champion d'une école et l'apôtre d'une théorie, ce que nous cherchions c'était d'une façon pratique de résoudre la crise du logement. Cette crise aug-

mente chaque jour d'intensité, les récriminations augmentent, les mécontents deviennent nombreux, la cherté toujours grandissante de la vie tend encore à la rendre plus aiguë.

Devant un pareil spectacle, certains jouissant en paix des avantages de la fortune, trouvent que « tout est pour le mieux dans le meilleur des mondes » et qu'il n'est difficulté qui n'ait fini par disparaître, d'autres plus généreux en paroles applaudissent aux efforts du législateur et ne veulent pas voir que personne n'entre dans la voie qu'il a tracée, d'autres enfin admettent bien une timide intervention des pouvoirs publics, mais reculent d'épouvante devant ce qu'ils appellent « le socialisme municipal ».

Secouons notre torpeur, ne craignons aucun progrès, mais souhaitons-le de tout notre cœur, ne nous payons pas de mots et gardons le contact avec la réalité et nous verrons qu'il n'y a peut-être guère d'autre moyen de solutionner le problème que celui que nous proposons.

Intervention pécuniaire de l'Etat, action de plus en plus grande des municipalités, et développement hardi des sociétés de construction, voilà ce que nous espérons voir bientôt réalisé et adopté par les législateurs de demain.

**Vu, le Doyen,
F. LARNAUDE.**

**Vu,
par le Président de Thèse,
GIDE.**

**Vu et permis d'imprimer,
le Vice-Recteur de l'Académie de Paris,
POINCARÉ**

APPENDICE

PIÈCE I

ACTE DE CONSTITUTION DE LA SOCIÉTÉ MULHOUSIENNE DES CITÉS OUVRIÈRES

Pardevant M. Georges Jérôme Kanengieser, notaire à Dornach et son collègue à la résidence de Mulhouse furent présents :

M. Jean Dollfus, manufacturier chevalier de la Légion d'honneur, demeurant à Mulhouse, agissant tant en son nom, que comme se portant fort avec promesse de rapporter leur ratification :

1° De M. Joseph Koechlin-Schlumberger, ancien manufacturier, Maire de la ville de Mulhouse, y demeurant ;

2° Et de M. Mathieu Dollfus, manufacturier, chevalier de la Légion d'honneur, demeurant à Paris, rue de Luxembourg, 41 ;

M. Jean Zuber, manufacturier, chevalier de la Légion d'honneur, demeurant à Rixheim ;

M. Jean Georges Steinbach, manufacturier, chevalier de la Légion d'honneur, demeurant à Mulhouse, agissant au nom de la maison de commerce établie à Mulhouse sous la raison de Steinbach, Koechlin et C^{ie}, de laquelle il est le principal associé ;

M. Louis Huguenin, manufacturier, demeurant à Mulhouse, agissant au nom de la maison de commerce établie à Mulhouse sous la raison Schwarts et Huguenin, de laquelle il est un des associés ayant la signature ;

M. Frédéric Engel, manufacturier, demeurant à Dornach ;

M. Frédéric Zuber, manufacturier, demeurant à Mulhouse ;

M. Nicolas Koechlin, manufacturier demeurant à Mulhouse.

M. Edouard Trapp, manufacturier, demeurant à Mulhouse, agissant au nom de la société en commandite par actions, établie à Mulhouse, sous la raison Schwartz, Trapp et C^{ie}, de laquelle il est un des associés gérants et responsables ayant la signature sociale ;

M. Emile Koechlin, manufacturier, chevalier de la Légion d'honneur, demeurant à Mulhouse, agissant au nom de la maison de commerce établie à Mulhouse sous la raison Koechlin-Dollfus et Frère, de laquelle il est un des associés ayant la signature sociale ;

M. Daniel Koechlin-Schouch, manufacturier, chevalier de la Légion d'Honneur, demeurant à Mulhouse ; lesquels pour en venir à la formation de la société qui doit faire l'objet des présentes, ont préliminairement exposé ce qui suit :

Observations préliminaires

Les logements qu'occupent à Mulhouse les ouvriers des manufactures sont, à peu d'exceptions près, malsains et insalubres, ou d'un loyer trop cher eu égard à leur importance et aux avantages qu'ils offrent. Le besoin de la construction d'une ou de plusieurs cités ouvrières s'est depuis longtemps fait sentir en cette ville, il importe donc de remédier à l'état actuel. Les constructions de ce genre ont à un tel point éveillé l'attention et la sollicitude du gouvernement que, par décrets des 22 janvier et 27 mars 1852, une somme de 10 millions de francs a été destinée à l'amélioration des logements d'ouvriers dans les grandes villes manufacturières.

M. Jean Dollfus, l'un des comparants, en vue de procurer à l'avenir aux ouvriers des logements plus sains et de leur faciliter les moyens de devenir propriétaires chacun d'une maison pour une faible somme, dont le paiement pourra même s'opérer jusqu'à concurrence de la moitié par un emprunt à faire auprès de la société du Crédit foncier de France, s'est adressé au Gouvernement afin d'obtenir de lui, sur le crédit de dix millions de francs qui ont été affectés à cet usage, une subvention pour faciliter à Mulhouse la construction des cités ouvrières.

Le gouvernement, par l'organe de M. le Préfet du Haut-Rhin, a répondu :

« Qu'il est disposé à seconder de tout son pouvoir les entreprises de cette nature, lorsque, comme dans l'espèce, elles sont dirigées par des hommes offrant les garanties désirables ; que pour obtenir la subvention demandée il serait préalablement nécessaire de justifier, entre autres choses, de la constitution régulière de la société, et de produire, avec une demande formelle de ses représentants légaux, les plans et les devis des cités à construire ; qu'on y joindrait un tarif des prix de location et de vente, avec un état descriptif des objets meublés ou immeubles par destination, à la jouissance ou à la propriété desquels les ouvriers auraient droit ; qu'il serait stipulé dans le traité à intervenir, pour régler les conditions de la subvention, que les tarifs ne pourraient être élevés, pendant un certain laps de temps (20 ans par exemple), sans l'autorisation de l'administration ; qu'en cas d'inexécution de quelqu'une des clauses convenues, le remboursement de la subvention anrait lieu pour faire retour au trésor, et qu'à ces fins des sûretés hypothécaires seraient prises sur les immeubles formant les cités ouvrières, pour garantir l'exécution des engagements de la Société.

Qu'à ces conditions, l'allocation d'une subvention égale au tiers de la dépense, alors évaluée à trois cent mille francs, serait accordée pour être mise à la disposition de la Société, au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

MM. les comparants, assurés du concours du Gouvernement par la subvention qu'il alloue pour le succès de cette entreprise, ont arrêté la construction, à Mulhouse, d'une ou de plusieurs cités ouvrières, par une Société à former

entre eux ; et, pour régler les conditions de cette association, ils sont convenus de ce qui suit :

**Titre I. — Formation de la Société. Son objet,
sa dénomination, son siège et sa durée.**

Art. 1^{er}. — Il est formé par ces présentes, entre les comparants, une société civile qui a pour objet :

1° La construction, à Mulhouse et dans son rayon, de maisons d'ouvriers. Chaque maison sera construite pour une famille, sans communication avec les autres, et elle se composera, outre les bâtiments, d'une cave et d'un jardin ;

2° L'acquisition des terrains nécessaires, tant pour la construction de ces maisons et de leur dépendance, que l'établissement de rues spacieuses, et, en outre, s'il y a lieu, d'égoûts, de lavoirs et d'autres accessoires qui pourront être reconnus utiles ;

3° La location des dites maisons à des loyers qui ne pourront pas dépasser huit pour cent du prix de revient, quotité qui pourrait être nécessaire pour couvrir les intérêts du fonds social et les autres frais généraux ;

4° La vente successive, à des ouvriers, de ces immeubles au simple prix de revient ;

5° Et généralement toutes les opérations et transactions, quoique non prévues, auxquelles lesdites constructions, acquisitions, locations et ventes pourront donner lieu, notamment le traité à faire avec l'Etat, à cause de la subven-

tion qu'il est intentionné d'accorder à la société pour faciliter l'exécution de son projet.

Art. 2. — La société a son siège à Mulhouse. Elle prend la dénomination de Société Mulhousienne des Cités ouvrières.

Art. 3. — La société prend son commencement à dater de ce jour (10 juin 1853) : elle durera jusqu'à entière et parfaite réalisation et recouvrement des valeurs mobilières et immobilières qui dépendent de son actif, époque à laquelle seulement elle sera dissoute. Cette dissolution sera prononcée en assemblée générale des actionnaires.

Titre II. — Fonds social. — Actions. — Versements.

Art. 4. — Le fonds social est fixé à la somme de 300.000 francs, indépendamment et en sus de la subvention qu'alloue l'Etat. Il est destiné concurremment avec le montant de cette subvention, au paiement de toutes les dépenses qu'occasionneront à la société la construction desdites maisons ouvrières. Ce fonds social peut être augmenté, si l'assemblée générale le croit utile ou nécessaire ; mais cette augmentation ne peut être valablement votée sur une première convocation, qu'autant que la moitié plus un de tous les actionnaires y adhèrent, et que cette moitié représente au moins les trois quarts de toutes les actions.

Art. 5. — Le fonds social se divise en soixante actions de 5.000 francs chacune. Ces actions sont réparties entre les

comparantes et souscrites par eux dans les proportions suivantes :

1. M. Jean Dollfus, trente-cinq actions.....	35
2. M. Joseph Kœchlin-Schlumberger, deux actions	2
3. M. Mathieu Dollfus, dix actions.....	10
4. M. Jeon Zuber, deux actions.....	2
5. MM. Steinbach-Kœchlin et Cie, deux actions.....	2
6. MM. Schwartz et Huguenin, deux actions.....	2
7. M. Engel, deux actions.....	2
8. M. Frédéric Zuber, une action.....	1
9. M. Nicolas Kœchlin, une action.....	1
10. MM. Schwartz-Trapp et Cie, une action.....	1
11. MM. Kœchlin-Dollfus et Frère, une action.....	1
12. Et M. Daniel Kœchlin-Schauch, une action...	1
Total égal soixante actions.....	60

Art. 6. — Les actions sont nominatives ; elles sont détachées d'un registre à souche et portent un numéro d'ordre d'un à soixante inclusivement, lequel reste déposé entre les mains du Comité d'administration, dont il sera ci-après parlé.

Chaque action est signée par un ou deux administrateurs.

Art. 7. — Toutes les actions sont transmissibles par voie d'endossement. Il n'existe entre elles aucun droit de préférence. L'endossement ou tout autre acte translatif fait passer au cessionnaire la propriété de l'action transférée. Le transfert ne produit d'effet vis-à-vis de la société, qu'après avoir été visé par l'un des administrateurs et mentionné au dos de la souche de l'action transférée.

Art. 8. — La cession d'une action emporte toujours et de plein droit à l'égard de la société, la cession, tant des inté-

rêts échus et non payés, que ceux de l'année courante et en outre de tous les avantages et droits attachés à l'action transférée.

Art. 9. — Chaque action est indivisible ; la société ne reconnaît qu'un propriétaire pour une action. En cas de décès, de déconfiture ou faillite d'un actionnaire, ses héritiers, ayants-cause, ou représentants, seront tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux pendant l'indivision de l'héritage, la déconfiture ou la liquidation de la faillite.

Art. 10. — Le montant des actions est payable à Mulhouse au fur et à mesure des besoins de la Société, 15 jours après chaque demande qui en est faite par le conseil d'administration.

Art. 11. — Les titres définitifs des actions ne sont délivrés que lors du paiement du dernier terme, duquel ils tiendront lieu de quittance. Jusque-là, il n'est remis au souscripteur qu'une promesse d'action non négociable. La remise de cette promesse d'action sera faite contre le paiement du premier terme, duquel elle voudra quittance. Le paiement des autres termes sera constaté par des quittances en suite de cette promesse d'action.

Art. 12. — La possession soit d'une promesse d'action, soit d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts de la société.

Art. 13. — Les actionnaires n'ayant en vue que le bien-être des ouvriers, et d'autre but que de les loger d'une manière plus saine et plus convenable, ainsi que de leur faciliter l'acquisition au simple prix de revient, par conséquent au meilleur marché possible, des maisons et dépendances

que la société fera construire, chaque action ne donne et ne peut jamais donner droit :

1° Qu'à un intérêt sur le pied de 4 0/0 par an du capital nominal, à compter des époques de versement.

2° Et au remboursement de ce même capital.

Les actionnaires s'interdisent tout droit à un bénéfice quelconque.

Les intérêts sont arrêtés annuellement au 30 juin, et payables, la première fois au 30 juin 1854, et ensuite exactement chaque année, à pareil jour. A mesure que des fonds deviennent disponibles, par suite de la location ou de la vente des maisons, il est procédé, selon qu'il y a lieu, au rachat d'une ou de plusieurs actions à désigner par la voie du tirage au sort.

Art. 14. — La Société ne peut être dissoute par aucun des cas prévus par les § 3, 4 et 5 de l'article 1865 du Code Napoléon. Les représentants d'un actionnaire, à quelque titre que ce soit, ne peuvent, sous aucun prétexte, provoquer l'apposition des scellés sur les papiers, biens et valeurs de la société, les frapper d'opposition ou en demander le partage ou la libération ; ils doivent s'en rapporter aux inventaires sociaux et comptes dressés et arrêtés.

Titre III. — Administration de la Société.

Art. 15. — L'administration de la Société appartient exclusivement à un comité de 3 membres. Les fonctions d'administrateur sont gratuites et irrévocables ; elles durent

jusqu'à la retraite volontaire ou au décès du titulaire.

Art. 16. — En cas de décès ou de retraite d'un administrateur, les membres restant du Comité pourvoient provisoirement à son remplacement ; l'assemblée générale, lors de sa première réunion, procède à l'élection définitive.

Art. 17. — Chaque année le Comité nomme parmi ses membres, un président et un secrétaire qui peuvent toujours être réélus.

Art. 18. — Le conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige.

Art. 19. — La présence de deux membres au moins est nécessaire pour la composition régulière du conseil. Les délibérations sont prises à la majorité des membres présents ; en cas de partage la voix du Président est prépondérante.

Art. 20. — Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial tenu à cet effet ; elles sont signées par le Président et le Secrétaire. Les copies ou extraits de ces délibérations, à produire en justice ou ailleurs, sont certifiées par le Président ou le Secrétaire.

Art. 21. — Sont, dès maintenant, nommés administrateurs, pour remplir ces fonctions de la manière et pour le temps ci-devant fixés :

M. Jean Dollfus ;

M. Louis Hugenin, associé de la maison Schwartz et Hugenin.

Et M. Frédéric Zuber.

Art. 22. — Le Comité a les pouvoirs les plus étendus pour l'administration des affaires de la Société et notamment ceux ci-après :

D'acquérir en une ou plusieurs fois, en un ou plusieurs endroits, moyennant le prix et sous les charges, clauses et conditions qu'il jugera convenables, à Mulhouse et dans la banlieue, le terrain jugé nécessaire pour la construction des cités ouvrières projetées ; obliger la société acquéreur au paiement des prix ainsi que des intérêts qui seront stipulés, ainsi qu'à l'exécution de toutes les autres charges ; signer tous les contrats et ventes et procès-verbaux d'adjudication ; faire faire toutes transcriptions, dénonciations, notifications et offres de paiement ; provoquer tous ordres, payer les créanciers colloqués ou faire toute consignation, former toute demande en main-levée.

De louer verbalement, par acte souseing privé ou notarié, pour le temps, au prix, qui ne pourra pas dépasser 3 0/0, ci-devant fixé, et sous les autres charges et conditions que le comité jugera convenables, tout ou partie des immeubles qui pourront appartenir par la suite à la société ; renouveler et résilier tous baux ; faire faire tous états de lieux, consentir à toutes cessions de baux et sous-locations ; exiger ou accorder toutes indemnités, en recevoir ou payer le montant, faire procéder à tous recolements ; faire faire toutes réparations, en payer le montant ; s'opposer à toutes usurpations et envahissement ; de faire toutes les constructions nécessaires jusqu'à l'entier achèvement des cités ouvrières, ainsi que toutes les réparations ; de passer à cet effet tous devis ou marchés avec tous entrepreneurs et ouvriers.

De consentir, au profit de telles personnes qu'il appartiendra, notamment de tous les locataires, toutes promesses de vente, ainsi que toute vente de maisons à construire et

de leurs dépendances, pour le simple prix de revient, sans aucun bénéfice pour la société, mais du reste moyennant les charges, clauses et conditions que le comité jugera convenables ; recevoir les prix de vente ; obliger la société à toutes garanties, au rapport de toutes main-levées et radiations, même au rapport des prix et à toutes garanties de surenchères ; remettre tous titres de propriété ou promettre de les remettre ; requérir toutes transcriptions et inscriptions d'office.

De toucher et recevoir tous loyers, prix de vente, intérêt et généralement toutes les sommes sans exception, qui pourront être dues à la société par qui et à quelque titre et pour quelque cause que ce soit ; payer et acquitter généralement celles dont la société pourra devenir débitrice, tant en principal qu'en intérêt, frais et accessoires ;

D'entendre, débattre, clore et arrêter tous comptes, d'en fixer les reliquats actifs ou passifs, les recevoir ou payer ;

De toutes sommes reçues ou payées donner bonnes et valables quittances ; de tous titres ou pièces retirés ou remis, donner ou se faire donner décharge ;

De consentir toutes mentions et subrogation avec ou sans garantie, ainsi que la cession ou le transport de toutes créances qui pourront être dues à la société, toucher et recevoir le prix du transport, en donner quittance ;

De céder à la société du Crédit foncier de France, pour le montant des sommes qu'elle pourra prêter aux acquéreurs desdites maisons, la priorité de rang hypothécaire ou privilégié résultant des contrats de vente à intervenir ; consentir que la société du Crédit foncier de France soit payée

avec toute préférence sur le prix des immeubles qui pourront lui être hypothéqués ;

Donner mainlevée pure et simple, partielle ou définitive et consentir la radiation ou la réduction de toutes inscriptions ; se désister de même de toutes garanties réelles quelconques, le tout sans aucune constatation de paiement ;

De signer le traité à faire avec l'Etat, à cause de la subvention qu'il accorde à la société ; obliger celle-ci à l'exécution de toutes conditions, fournir à la sûreté des engagements que la société devra prendre envers l'Etat, toutes garanties hypothécaires et autres sur tout ou partie des immeubles appartenant à cette société, faire toutes déclarations sur la situation hypothécaire consentir toutes subrogations, avec toutes préférences dans les droits, en cas de sinistre contre les compagnies d'assurances par lesquelles les bâtiments hypothéqués se trouveront être assurés contre l'incendie ;

De poursuivre sur toutes actions judiciaires tant en demandant qu'en défendant, de traiter, composer, transiger en tout état de cause et généralement de faire, pour les bonnes et promptes administrations des affaires de la société, tout ce qui sera nécessaire quoique non prévu, les administrateurs devant avoir les pouvoirs les plus absolus, et ceux d'agir, au nom de la société, de la même manière qu'un majeur, sans aucune restriction quelconque.

L'administration des affaires de la société, exigeant des soins nombreux et multipliés, les administrateurs sont autorisés à nommer un ou plusieurs agents salariés qui s'occuperont de ce travail en leur lieu et place, mais sous leur surveillance.

A cet effet, ils détermineront la quotité des appointements de ces agents, auxquels ils pourront déléguer tout ou partie de leurs pouvoirs, avec faculté de révoquer ses substitutions et d'en consentir de nouvelles.

Art. 23. — Les administrateurs peuvent faire usage des pouvoirs confiés au Comité par l'article précédent, séparément, l'un sans le concours de l'autre. Toutes les transactions, opérations, contrats et actes, consentis par les administrateurs, ensemble ou séparément, obligent la société, conséquemment les actionnaires non administrateurs, de la même manière comme s'ils y avaient concouru. Les administrateurs ne contractent ainsi, à cause de leur gestion, aucune obligation personnelle, et ne répondent que de l'exécution de leur mandat.

Titre IV. — Assemblée Générale des actionnaires.

Art. 24. — L'assemblée générale représente la masse de tous les actionnaires. Elle se compose de tous les propriétaires d'actions.

Art. 25. — Nul ne peut se faire représenter à l'assemblée, que par un mandataire membre de la société.

Art. 26. — L'assemblée générale se réunit de droit une fois par an, et, en outre, extraordinairement toutes les fois que le Comité en reconnaît l'utilité.

Art. 27. — Les convocations sont faites 8 jours au moins avant la réunion, par lettres adressées aux actionnaires, à

la diligence de l'un des administrateurs et indiquent sommairement l'objet de la réunion.

Art. 28. — L'assemblée n'est régulièrement constituée, sur une première convocation, qu'autant que la moitié plus un de tous les actionnaires sont présents ou représentés, et qu'ils réunissent dans leur main la moitié des actions émises.

Si cette double condition n'est pas remplie, sur une première convocation, il en est fait une seconde à 8 jours d'intervalle au moins. Dans ce cas, le délai entre la convocation et le jour de la réunion est réduit à 5 jours. Les membres présents à la seconde réunion délibèrent valablement, quel que soit leur nombre, et celui de leurs actions, mais seulement sur les objets à l'ordre du jour de la première.

Art. 29. — L'assemblée est présidée par le président du conseil d'administration. Les deux plus forts actionnaires présents, et, sur leur refus, ceux qui les suivent dans l'ordre de la liste jusqu'à acceptation, sont appelés à remplir les fonctions de scrutateurs. Le bureau désigne le secrétaire.

Art. 30. — Les délibérations sont prises à la majorité des voix des membres présents ou régulièrement représentés. Chaque action compte pour une voix ; cependant aucun actionnaire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, ne peut avoir plus de 10 voix.

Art. 31. — En cas de partage des suffrages, la prépondérance appartient à l'opinion qui représente le plus grand nombre d'actions. Mais s'il y a, à la fois, égalité dans le partage des voix et dans celui des actions, la voix du président est prépondérante. Les administrateurs ne peuvent

prendre part aux votes qui ont pour objet d'arrêter leurs comptes.

Art. 32. — L'assemblée générale entend le rapport du comité d'administration sur la situation de la société. Elle discute, approuve ou rejette les comptes. Elle nomme les administrateurs toutes les fois qu'il y aura lieu de les remplacer. Elle délibère sur les propositions du comité d'administration relatives à l'augmentation du fonds social, à la durée de la société et aux modifications à faire aux statuts. Enfin elle prononce souverainement sur tous les intérêts de la société, et confère s'il y a lieu par ses délibérations, au comité d'administration les pouvoirs nécessaires pour les cas non prévus.

Art. 33. — Les délibérations de l'assemblée prises conformément aux statuts, obligent tous les actionnaires même absents ou dissidents. Elles sont constatées par des procès-verbaux, inscrits sur un registre spécial et signées par le Président et le secrétaire seulement. Une feuille de présence destinée à constater le nombre des membres assistant à l'assemblée et celui de leurs actions, demeure, ainsi que les procurations, annexée à la minute du procès-verbal ; elle est revêtue des mêmes signatures.

Art. 34. — La justification à faire vis-à-vis des tiers, des délibérations de l'assemblée générale, résulte des copies ou extraits certifiés conformes par le Président du conseil d'administration, ou par celui de ses collègues qui en remplit les fonctions.

Titre V. — Inventaire et Comptes annuels.

Art. 35. — Il est tenu bons et fidèles registres et écritures dans la forme prescrite et usitée de toutes les opérations de la Société.

Au 30 juin de chaque année et pour la première fois au 30 juin 1854, il est dressé par les soins des administrateurs, une situation exacte de la société. Cette situation est soumise à l'assemblée générale, qui l'approuve, la modifie ou la rejette.

Titre VI. — Modification aux statuts.

Art. 36. — L'assemblée générale peut, sur l'initiative du Conseil d'administration apporter aux présents statuts les modifications reconnues utiles, et même y introduire des dispositions nouvelles. Elle peut notamment autoriser l'augmentation du capital social.

La délibération n'est valable qu'autant qu'elle réunit, à une première délibération, les deux tiers des voix des membres présents. Sur une seconde convocation la délibération peut avoir lieu à la simple majorité des votants.

Titre VII. — Contestations.

Art. 37. — Toutes les contestations qui peuvent s'élever entre associés, sur l'exécution des présents statuts, ainsi que sur les opérations de la société pendant sa durée, lors ou pendant sa liquidation, sont soumises à la juridiction du tribunal civil de l'arrondissement. Les contestations touchant l'intérêt général et collectif de la société, ne peuvent être dirigées contre le comité d'administration ou l'un de ses membres, qu'au nom de la masse des actionnaires et en vertu d'une délibération de l'assemblée générale.

Tout actionnaire qui veut provoquer une contestation de cette nature, doit au moins faire quinze jours avant la prochaine assemblée générale l'objet d'une communication au comité d'administration, ou l'un de ses membres, qui est tenu de mettre cette proposition à l'ordre du jour de l'assemblée. Si la proposition est repoussée par l'assemblée, aucun actionnaire ne peut la reproduire en justice, dans son intérêt particulier ; si elle est accueillie, l'assemblée générale désigne un commissaire. Aucune signification individuelle ne peut être faite aux actionnaires.

Election de domicile

Art. 38. — Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leurs demeures respectives.

Fait et passé en l'étude de M^e Claudon, notaire à

Mulhouse, l'an 1853 (le 10 juin 1853). Et ont les parties signé, avec les notaires, après lecture faite.

Au bas de la minute se trouve la mention suivante : Enregistré à Mulhouse, le 10 juin 1853, fol. 33 verso, case 8.

Reçu cinq francs, décime cinquante centimes. Signé :
Jacquinot,

PIECE N° 2

CONDITIONS D'ADMISSION A L'ACQUISITION PROVISOIRE D'UNE
MAISON, ET NE DEVANT ETRE DÉFINITIVE QUE LORSQUE LA VENTE
POURRA ETRE RÉALISÉE PAR ACTE NOTARIÉ

1° Un premier versement de 300 francs payé comptant et des versements mensuels de 25 francs pour une maison au-dessous de 3.000 francs.

De 350 francs et des versements de 30 francs pour celle de 3.000 à 3.600 francs.

Et de 400 francs et des versements de 35 francs pour celle de 4.000 et au-dessus.

2°. En attendant la réalisation notariée, après paiement du tiers au moins de la valeur de la maison, l'acquéreur conditionnel sera considéré comme locataire ; il sera crédité de ses versements et débité du prix de la maison, le tout sous l'intérêt réciproque de 5 0/0 l'an, réglé au 30 juin. Les contributions et l'assurance, payées par la société, seront portées en compte, à son débit.

3° Au cas de résiliation par la société, par défaut d'exactitude dans les paiements mensuels, ledit acheteur conditionnel s'engage à quitter la maison sur simple avertissement et à la rendre en bon état de conservation, sous peine de dommages-intérêts ; son compte sera établi ainsi : son loyer calculé à 16 francs par mois pour une maison de

2.400 francs, 18 francs pour une de 2600 à 2800 frs, 20 francs pour une de 3000 à 3200 frs, 22 francs pour une de 3.300 à 3.600 frs, et 24 francs pour une de 3.800 à 4.200 francs, et le montant de ce loyer étant défalqué des paiements faits, l'excédant sera remboursé contre la remise des clefs, du livret et des quittances délivrées par la société.

4° Les conditions principales des contrats de vente sont relatées ci-après savoir :

L'immeuble sera conservé en son état actuel ; les arbres, tilleuls et ceux à fruits, ainsi que les clôtures, seront entretenus par le propriétaire, qui devra tenir le jardin en bon état de culture, sans bâtir dessus, le tout pour conserver aux cités l'harmonie qui y règne et pour ne pas nuire au voisin ;

La faculté de revendre ou de sous-louer, sans autorisation de la Société, est interdite pendant les dix années qui suivent la date du contrat notarié ;

L'acquéreur paiera les droits et frais dudit acte ;

Le paiement intégral du capital, intérêts et avances, s'effectuera dans les termes annuels indiqués au contrat, lesquels seront de 14 ans au plus depuis l'entrée en jouissance.

La maison demeure assurée au nom de la Société jusqu'à parfait paiement.

Le soussigné..... acquéreur provisoire depuis le..... de la maison N..... rue..... pour francs..... déclare acquiescer à tout ce qui précède et vouloir s'y conformer.

Ainsi fait double et signé,

A Mulhouse, le.....

L'acquéreur..... Le comité d'administration.

PIÈCE N° 3

TABEAU présentant : 1° la position successive d'un acheteur de maison à 3 000 francs, payant 300 francs comptant pour le contrat (droits et frais) et 25 francs par mois, intérêts réciproques à 5 % ; 2° la durée de ces paiements pour arriver à sa libération ; 3° enfin, sa position respective avec le simple locataire et leurs déboursés comparés :

Années	Débit	Intérêts		Intérêts	Crédit	Versé
Première	3 000	150	Maison		300	
			Premier versement.....		300	600
			12 mois à 25 fr.			
			Intérêts	24,85		
			Balance desdits.....	128,15		
	128,15	150		150,00	2 528,15	
	3 128,15		Balance des intérêts. Solde.....		3 128,15	
Deuxième	2 528,15	126,40	Solde après 1 ^{re} année.....		300	300
			Versé.....			
			Intérêts.....	6,85		
			Balance desdits	119,55		
			Balance des intérêts.....	126,40		
	119,55	126,40			2 347,70	
	2 647,70				2 647,70	

Troisième	2 347,70		Solde après 2 ^e année		300	300
	275,00	131,15	Frais de contrat.....	6,85		
	2 622,70		Intérêts.....	124,30		
		131,15	Balance desdits.....	131,15	2 447	
	124,30		Balance des intérêts. Solde.....		2 747	
Quatrième	2 447		Solde après 3 ^e année.....		300	300
		122,85	Intérêts.....	6,85		
	415,50		Balance desdits.....	115,50		
	2 562,50	122,35	Balance des intérêts. Solde.....	122,35	2 262,50	
	2 262,50		Solde après 4 ^e année		2 562,50	
Cinquième		113,85	Intérêts.....	6,85	300	300
			Balance desdits	107,00		
	107,00	113,85	Balance des intérêts. Solde	113,85	2 069,50	
	2 369,50		Solde après 5 ^e année.....		2 369,50	
	2 069,50	103,55	Intérêts	6,85	300	300
Sixième			Balance desdits.....	96,70		
		103,55	Balance des intérêts. Solde.....	103,55	1 866,20	
	76,70				2 166,20	2 100
	2 166,20					

Années	Débit	Intérêts		Intérêts	Crédit	Versé
Septième	1 866,20		Report des versements.....		300	2 100
		93,30	Solde après 6 ^e année.....	6,85		300
			Intérêts.....	86,45		
		93,30	Balance desdits.....	93,30		
	86,45		Balance des intérêts. Solde.....		1 652,65	
Huitième	1 952,65				1 952,65	
	1 652,65		Solde après 7 ^e année.....		300	300
		82,85	Intérêts.....	6,85		
			Balance desdits.....	75,80		
	75,80	82,85	Balance des intérêts. Solde.....	82,65	1 428,45	
Neuvième	1 728,45				1 728,45	
	1 428,45		Solde après 8 ^e année.....		300	300
		71,30	Intérêts.....	6,85		
			Balance desdits.....	64,45		
	64,45	71,30	Balance des intérêts. Solde.....	71,30	1 192,90	
Dixième	1 492,90				1 492,90	
	1 192,90		Solde après 9 ^e année.....		300	300
		59,10	Intérêts.....	6,85		
			Balance desdits.....	52,25		
	52,25	59,10	Balance des intérêts. Solde.....	59,10	945,15	
	1 245,15				1 245,15	

Onzième	945,15	47,25	Solde après 10 ^e année.....		300	300
			Intérêts	6,85		
			Balance desdits	40,40		
		47,25	Balance des intérêts. Solde.....	47,25	685,55	
Douzième	40,40				985,55	
	685,55		Solde après 11 ^e année.....		300	300
		34,30	Intérêts	6,85		
			Balance desdits	27,45		
Treizième	27,45	34,30	Balance des intérêts. Solde.....	34,30	413	
	713,00				713	
	413,00		Solde après 12 ^e année.....		300	300
		20,65	Intérêts	6,85		
			Balance desdits	13,80		
		20,65	Balance des intérêts. Solde.....	20,65	128,80	
	13,80				426,80	
	426,80					
			Solde après 13 ^e année : 5 mois de versement.....		126,80	126,80
			Solde après 13 ans 5 mois.....	Total versé.....	4 326 francs	
			Soit pour contrat.....	275 fr. 00		
			Achat de la maison.....	4 051 fr. 80		

On a supposé dans ce tableau la parfaite exactitude à verser 25 francs par mois. L'ouvrier a 26 quinzaines par an ou 13 mois à payer ; cela peut compenser les fêtes.

En définitive, entre 13 ans et 5 mois de termes accordés, il y a marge encore.

1° Le loyer à 18 francs par mois fait 216 francs par an ou 3.024 francs pour 14 années de loyers. Ce déboursé ne laisse rien après soi. La location est une jouissance incertaine qui ne donne pas le goût d'amélioration dans le logement.

2° Par contre, l'acheteur qui a déboursé 4.326 frs. pris sur son travail, soit 25 francs au lieu de 18 francs par mois, a acquis une propriété au moyen d'une différence de 1.302 frs ; il a joui en propriétaire et sa famille avec lui. L'économie imposée à cette famille est une vertu qui vaut l'acquisition matérielle.

Que celui qui n'a pas fait d'économies, mais qui a un bon salaire, s'impose des privations pendant la première et la deuxième année, en augmentant le versement mensuel et il arrivera.

PIÈCE N° 4

SOCIÉTÉ MULHOUISIENNE DES CITÉS OUVRIÈRES À MULHOUSE (ALSACE)

Etat en 1900, des constructions, ventes de maisons. Versements par les acheteurs depuis 1854

Années au 30 juin	Maisons construites			Maisons vendues			Reste à vendre		Sommes versées		Reste dû au 30 juin
	dans l'année	ensemble	Prix coûtant	dans l'année	ensemble	Prix de vente	Nombre	Prix	Daus l'année	Ensemble au 30 juin	
			Francs			Francs			Francs	Francs	Francs
1854.....	100	100	256 400	49	49	118 725	51	137 657	26 044,50	26 044,50	92 680,50
1855.....	92	192	516 775	18	67	167 900	125	348 875	21 731,»	47 775,»	120 124,50
1856.....	40	232	610 775	5	72	183 575	160	427 400	21 325,65	69 100,95	114 274,05
1857.....	72	304	777 075	55	127	332 475	177	444 600	52 295,25	121 393,20	211 081,80
1858.....	96	400	1 069 000	109	236	618 800	164	450 200	76 315,50	197 708,70	421 002,30
1859.....	28	428	1 151 475	61	297	777 400	131	374 075	91 664,50	289 355,20	488 044,80
1860.....	—	556	1 151 475	67	364	960 875	64	200 600	111 345,80	400 701,»	644 282,10
1861.....	128	560	1 550 275	87	451	1 228 925	105	321 350	134 591,60	535 292,60	840 832,»
1862.....	4	616	1 563 475	39	490	1 346 525	70	216 950	146 306,65	681 599,25	863 073,90
1863.....	56	616	1 753 875	53	548	1 538 825	68	215 050	145 410,85	827 010,10	994 256,75
1864.....	—	692	1 753 875	4	552	1 551 775	64	202 100	153 707,15	980 717,25	926 616,80
1865.....	76	692	1 984 275	47	599	1 696 675	93	287 600	173 958,70	1 154 675,95	1 031 007,50
1866.....	—	800	1 984 275	34	633	1 800 275	59	184 000	168 875,»	1 323 550,95	1 040 549,75
1867.....	108	340	2 373 275	81	714	2 101 625	86	271 650	187 279,40	1 510 830,85	1 169 321,90
1868.....	40	860	2 481 275	54	768	2 271 325	72	209 650	195 257,85	1 706 088,20	1 224 029,10
1869.....	20	892	2 522 675	44	812	2 401 625	48	418 050	236 974,85	1 943 063,05	1 211 931,35
1870.....	32	892	2 610 675	47	859	2 539 125	33	71 550	209 707,40	2 152 770,45	1 210 990,»
1871.....	—	892	2 610 675	—	858	2 535 275	34	75 400	101 012,»	2 253 782,45	1 181 715,08
1872.....	—	892	2 610 675	—	847	2 496 275	45	114 400	135 371,45	2 389 153,90	1 074 893,30
1873.....	—	892	2 610 675	—	847	2 494 975	45	115 700	169 498,85	2 558 652,75	980 565,40
1874.....	—	892	2 610 675	15	874	2 569 975	18	40 700	171 768,80	2 730 421,55	955 572,10
1875.....	—	892	2 610 675	12	886	2 594 975	6	15 700	189 965,15	2 920 386,70	854 156,40
1876.....	28	920	2 700 275	32	918	2 693 675	2	5 600	211 339,80	3 131 726,50	796 470,50
1877.....	28	948	2 789 875	27	945	2 780 625	3	9 250	188 063,40	3 319 789,90	755 051,80
1878.....	32	980	2 905 875	20	965	2 852 225	15	53 650	155 228,90	3 475 018,80	714 800,05
1879.....	—	980	2 905 875	—	966	2 854 775	14	51 100	141 823,25	3 616 847,05	619 194,30
1880.....	—	980	2 905 875	—	973	2 880 275	7	25 600	120 262,30	3 637 109,35	564 859,35
1881.....	16	996	2 957 875	23	996	2 932 475	—	—	108 625,60	3 845 734,95	517 017,65
1882.....	20	1 016	3 023 075	16	1 012	3 010 075	4	13 000	113 685,05	3 959 440,»	481 539,65
1883.....	12	1 028	3 062 075	14	1 026	3 055 475	2	6 600	107 737,80	4 067 197,80	468 311,85
1884.....	12	1 040	3 101 675	12	1 038	3 095 075	2	6 600	96 147,70	4 163 315,50	448 295,50
1885.....	20	1 060	3 169 675	20	1 058	3 163 075	2	6 600	97 676,55	4 260 992,05	418 455,05
1886.....	12	1 072	3 211 075	toutes	toutes	comme à côté	—	—	100 794,30	4 361 786,35	410 711,90
1887.....	28	1 100	3 350 875	»	»	»	—	—	92 321,50	4 454 107,85	385 452,55
1888.....	24	1 124	3 485 275	»	»	»	—	—	95 261,»	4 459 368,85	459 601,25
1889.....	24	1 148	3 619 675	»	»	»	—	—	92 604,05	4 641 972,90	539 979,75
1890.....	4	1 152	3 642 075	»	»	»	—	—	96 944,05	4 738 916,95	617 806,30
1891.....	8	1 160	3 690 770	»	»	»	—	—	85 999,95	4 824 616,90	591 359,85
1892.....	—	1 160	4 690 770	»	»	»	—	—	78 172,90	4 902 789,80	598 017,73
1893.....	32	1 192	3 882 996,58	»	»	»	—	—	83 861,30	4 986 651,10	549 181,03
1894.....	24	1 216	4 028 463,05	»	»	»	—	—	103 907,51	5 090 558,61	674 257,50
1895.....	21	1 237	4 232 128	»	»	»	—	—	124 090,18	5 214 648,79	748 020,60
1896.....	—	—	—	»	»	»	—	—	156 743,35	5 371 212,14	846 105,80
1897.....	—	1 243	4 351 128	»	»	»	—	—	133 517,45	5 504 729,59	766 943,85
1898.....	—	—	—	»	»	»	—	—	183 663,50	5 638 393,09	799 464,30
1899.....	—	—	—	»	»	»	—	—	131 984,85	5 770 377,94	717 049,95

En ajoutant ce qui reste dû aux sommes déjà versées, on obtient un chiffre bien plus élevé que celui des ventes de maisons ; l'excédent représente les intérêts, contributions foncières, cotisations d'assurance, frais de contrats, etc., payés par les acheteurs.

PIÈCE N° 5

ŒUVRES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Suivant décompte établi en 1859, la Société des Cités ouvrières avait dépensé jusqu'alors, pour œuvres d'utilité publique, la somme de francs 337.593, se répartissant comme suit :

Ancienne Cité

Bâtiments de bains et lavoir	47 258 fr.
Bâtiments du restaurant avec boulangerie...	56 976 »
Rues (terrains, remblais, trottoirs, rigoles).	105 805 »
Egoûts.....	21 433 »
Pallissages.....	20 560 »
Passerelle sur le canal	3 175 »
Jardins (remblais, plantation d'arbres).....	23 614 »
Fontaines.....	4 070 »
Honoraires de l'architecte	30 937 »

Nouvelle Cité

Rues (terrain, remblais, trottoirs, rigoles)...	18 386 fr.
Jardins (remblais, plantation d'arbres)	5 379 »
	337 593 fr.

A cette somme viennent s'ajouter encore les dépenses faites pour œuvres d'utilité publique depuis 1859, savoir :

1862	Subvention versée à la ville de Mulhouse pour l'établissement du pont sur le canal de décharge, en remplacement de la passerelle.....	4 000fr.	»
1863	Subvention versée à la ville de Mulhouse pour l'établissement du pont sur le canal de décharge, en remplacement de la passerelle (Pont de Strasbourg)....	4 000	»
1863	Subvention versée à la ville de Mulhouse		
1865	pour la mise en viabilité et l'entretien		
1867	des rues et passages créés dans la Nouvelle Cité (3 annuités de 3000 fr.).	9 000	»
1867	Dépense totale pour la construction de la salle d'asile de la rue de Strasbourg, y compris la valeur du terrain. (Ce bâtiment a été deux fois agrandi)	41 961	»
1869	Drainage pour l'assainissement des caves des maisons construites.....	3 771	60
1885	Valeur du terrain cédé gratuitement à la ville de Mulhouse, à l'angle de la rue des Oiseaux et de la rue Louise, pour y créer une place publique (place Marie), y compris la partie des rues attenantes à la place (3220 mq 8080, à 2 fr. 50)..	8 077	»
1888	Dépenses faites pour l'agrandissement et		
1889	la transformation de l'établissement des bains et lavoir, ainsi que pour l'achat du matériel d'exploitation.....	44 432	37
1894	Dépenses faites pour l'acquisition d'un appareil de désinfection, donné à la ville de Mulhouse.....	6 358	»
1894	Dépenses faites pour l'installation d'é-		
1895	gouts dans le quartier sis entre la rue du Soleil et la rue Charles	23 527	91
1898	Dépenses faites pour l'installation de rues nouvelles (rue du Soleil, rue de la Madeleine, rue Louise et rue Charles) et en rectification d'alignement de la rue de Pfaltatt, savoir :		
	Terrain (2 987 mq 56).....	7 764	92

Remblais	4 880	75
Trottoirs.....	5 573	45
Rigoles.....	3 123	97
Fontaines à la rue du Soleil.....	498	05
Mise en viabilité des rues et leur en-		
tretien jusqu'à leur réception par la		
ville.....	3 483	85
	25 324 fr. 69	
Ensemble.....	508 045 fr. 57	

Bilan au 30 Juin 1913

[illegible]

Compte de Profits et Pertes au 30 Juin 1913

DÉBIT	CRÉDIT
Solde du compte contributions.....	M. 3652,44
Restaurant et boulangerie.....	3058,33
Bains et Lavoir.....	4776,75
Salle d'asile.....	250,34
Constructions 1907-08.....	44,20
Entretiens et réparations.....	262,54
Frais généraux.....	4769,05
Amortissements.....	3137,62
Dividende aux actionnaires 3 o/o.....	8520,00
	M. 28471,27
	Report du solde de l'exercice 1911-12..... M. 688,21
	Compte d'intérêts..... 6410,44
	Loyer de Bourzwiller..... 2554,00
	Prélevé au Fonds à disposition..... 18818,62
	M. 28471,27

Mulhouse, le 16 décembre 1913.

Le Président du Conseil de surveillance :

CAMILLE DE LACROIX.

La Direction :

M. GASSMANN.

Le Censeur :

Société anonyme Fiduciaire Suisse, à Bâle.

PIÈCE N° 7

RÈGLEMENT DE LA CITÉ LALANCE

Le but que s'est proposé notre généreux concitoyen M. Auguste Lalance, en fournissant à la société industrielle les fonds nécessaires à la construction de ces maisons, a été de vulgariser un type de logements d'ouvriers, sains et confortables, pourvus de tout ce qui est nécessaire à une bonne hygiène, sans pourtant atteindre des prix de location hors de portée de la bourse du travailleur.

La société industrielle croit avoir réalisé son désir. Il lui reste un dernier devoir à remplir : assurer, par quelques mesures d'ordre, assez larges pour ne pas être vexatoires, la bonne tenue de ces maisons, qui doivent rester des maisons modèles. Elle compte, pour y arriver, sur la bonne volonté et l'amour propre de ses locataires.

Ils devront aimer leur maison comme si elle leur appartenait, éviter tout ce qui pourrait l'endommager ou nuire à sa réputation et se conformer au règlement suivant :

1° Il est défendu de faire du bois dans les appartements ou sur les paliers d'escaliers, de sécher du linge dans les chambres, sauf les menus objets de savonnage et le petit linge d'enfant.

Il est défendu également de laver du linge dans la cave.

2° Les animaux domestiques sont interdits à l'exception

des chiens et des chats qui, sur demande, peuvent être tolérés exceptionnellement.

3° La cour sablée de la propriété, ainsi que les trottoirs extérieurs, seront entretenus par la concierge.

Les trottoirs intérieurs seront balayés et lavés par les locataires du rez-de-chaussée, chacun pour la partie devant son logement ; ces mêmes locataires auront, à tour de rôle, l'entretien des vestibules du rez-de-chaussée ;

Les locataires du 1^{er} étage entretiendront la propreté du 1^{er} et ceux du 2^e étage, du palier du 2^e et de l'escalier du 1^{er} au 2^e. Une fois par semaine, le tout devra être nettoyé à fond en plus du balayage quotidien.

4° Le gaz sera éteint dans les escaliers à 10 heures du soir.

5° Il est interdit d'entreposer quoi que ce soit dans la cour, on ne pourra y étendre du linge que dans la partie réservée à cet usage.

6° Il est expressément recommandé aux locataires d'éviter tout ce qui pourrait provoquer un incendie. La Société, qui les assurera contre le risque locatif, les engage à ne pas négliger d'assurer leur mobilier et leurs effets.

7° Les conduites de gaz et d'eau, et particulièrement les compteurs et les réchauds, mis à leur disposition, sont confiés à leurs soins vigilants. Ces appareils, tenus en bon état, devront être pour eux une source de réelle économie.

8° Les ordures ménagères seront déposées, par les locataires, en dehors de la propriété et conformément aux règlements de police locale.

9° Les réclamations des locataires devront être faites par écrit, sur un livre ad hoc déposé chez le concierge, qui est chargé de veiller à l'exécution du règlement.

PIÈCE

Tableau des Logements à

Situation	Nombre de logements		
	1 chambre	2 chambres	3 chambres
St-Martins Cottages..... 1869	—	72	36
Victoria Square 1885	21	162	86
Juvenal Dwellings 1891	45	53	3
Arley Street..... 1897-1902-1903	—	24	22
Gildarts Gardens Area (Old)..... 1897	—	86	2
New..... 1904	31	22	79
Dryden Street..... 1901	—	160	16
Kempston Street..... 1902	—	38	30
Kew Street..... 1902-1903	—	70	34
Adlington Street Area..... 1902-1903	48	70	135
Stamhopes Cottages 1904	20	8	20
Mill Street..... 1904	19	6	15
Homby St Area..... 1904	—	50	68
Clie Street and Shelhy Street... 1905	—	30	42
Eldon Street..... 1905	—	—	12
Upper Mann Street 1905	—	36	—
Habitations en cours de construction	184	887	600
Homby Street Area.....	9	66	99
Upper Mann Street.....	—	—	34
Projets :			
Homby Street Area.....	3	9	90
Grand total.....	196	962	823

NOTA : L = livre = 25 fr. 22.
 S = shilling = 1 fr. 25.
 d = Penny = 0 fr. 10.

N° 8

bon marché à Liverpool en 1906

4 chambres	Total des chambres	Total des logements	Valeur estimée du terrain et coût des constructions			Rente brute annuelle		
			L.	S.	d.	L.	S.	d.
16	316	124	17 928	16	0	1 135	2	4
—	610	270	68 077	6	1	3 035	0	0
	et 12 boutiques							
—	160	101	16 166	7	11	878	17	0
	et 4 boutiques							
—	114	46	7 582	16	5	580	9	0
—	178	88				652	12	0
9	348	141	37 557	16	7	1 330	15	4
6	392	182	30 196	14	10	1 579	15	4
11	210	79	17 430	6	0	846	10	4
10	282	114	22 310	19	2	1 035	13	4
18	671	272	48 250	19	6	2 751	10	0
12	144	60	11 408	8	11	542	6	4
15	136	55	11 895	19	3	510	3	0
20	384	138	29 945	11	7	1 450	3	0
	et 2 boutiques							
12	234	84	20 735	17	4	830	18	4
—	36	12	4 309	16	0	127	8	0
18	144	54	12 897	16	9	512	8	4
147	4 359	1 820	356 705	12	4	17 799	12	8
18	510	192	—	—	—	1 760	»	»
	et 2 boutiques							
—	102	34	—	—	—	375	7	4
12	339	114	—	—	—	1 585	0	0
177	5 310	2 160	—	—	—	21 510	0	0
	et 20 boutiques							

PIÈCE N° 9

*Tableau des sommes avancées par l'Etat en Irlande pour la construction
des logements ouvriers dans les villes de 1866 à 1910*

Années	Nombre de demandes admisses	Montant des prêts consentis	Nombre de familles logées
		livres sterling	
1866-1867.....	»	»	»
1867-1868.....	1	638	8
1868-1869.....	»	»	»
1869-1870.....	1	500	10
1870-1871.....	1	4 146	125
1871-1872.....	2	1 650	46
1872-1873.....	3	7 175	108
1873-1874.....	7	22 250	261
1874-1875.....	1	910	13
1875-1876.....	7	24 242	259
1876-1877.....	6	11 100	132
1877-1878.....	8	23 614	272
1878-1879.....	10	7 100	81
1879-1880.....	19	31 858	351
1880-1881.....	17	26 870	302
1881-1882.....	17	33 674	453
1882-1883.....	16	21 187	270
1883-1884.....	16	40 052	397
1884-1885.....	12	22 368	328
1885-1886.....	20	50 755	713
1886-1887.....	24	79 161	852
1887-1888.....	20	34 746	397
A reporter.....	208	443 996	5 478

*Tableau des sommes avancées par l'Etat en Irlande pour la construction
des logements ouvriers dans les villes de 1866 à 1910 (suite)*

Années	Nombre de demandes admises	Montant des prêts consentis	Nombre de familles logées
		livres sterling	
Report.....	208	443 996	5 478
1888-1889.....	26	53 752	575
1889-1890.....	16	46 319	603
1890-1891.....	20	43 413	628
1891-1892.....	11	40 164	435
1892-1893.....	8	44 270	481
1893-1894.....	7	41 463	56
1894-1895.....	9	36 209	182
1895-1896.....	7	16 120	211
1896-1897.....	12	83 242	258
1897-1898.....	4	15 836	177
1898-1899.....	8	49 655	382
1899-1900.....	13	30 206	207
1900-1901.....	19	70 944	487
1901-1902.....	13	19 720	112
1902-1903.....	15	77 080	568
1903-1904.....	7	6 799	25
1904-1905.....	10	14 052	142
1905-1906.....	5	45 625	364
1906-1907.....	13	57 350	511
1907-1908.....	8	19 500	123
1908-1909.....	4	18 450	185
1909-1910.....	12	45 370	305
Totaux.....	455	1 256 537	12 093

Total des demandes.....	455
Prêts consentis.....	1 256 537
Nombre de familles logées.....	12 093

BIBLIOGRAPHIE

- Bourdeau (J.). — « Le Socialisme municipal ». *Revue des Deux Mondes*, 1^{er} juillet 1910.
- Bulletin de la Société d'économie politique*. — Conférence de M. Cheysson sur le socialisme municipal (Séance du 5 février 1904).
- Cahen (G.). — « Les habitations ouvrières et l'intervention des pouvoirs publics ». *Revue politique et parlementaire*, 10 avril 1906.
- Boverat. — *Le Socialisme municipal en Angleterre*.
- Hugo (Carl). — *Stadteverwaltung und munizipal sozialismus in England*, Stuttgart, 1897.
- Bonnevay. — *Rapport sur le projet et les propositions de lois concernant les habitations à bon marché*, Annexes 1912, n° 1847 (Ch. des Députés).
- Gide (Ch.). — *Economie sociale. Les institutions de progrès social*, 4^e édition, 1912.
- De Glehn. — *Rapport sur les maisons ouvrières (Cité Lalance)* (Extrait du *Bulletin de la Société industrielle de Mulhouse*), Mulhouse, 1903.
- Penot. — *Les cités ouvrières de Mulhouse et du département du Haut-Rhin*, Mulhouse, 1867.
- Dépinay et Dufourmantelle. — *Les offices publics d'habitations à bon marché*.
- Dufourmantelle. — *Les Cités Jardins. Leur portée sociale*.
- Dépinay. — *Le Town Planning en Angleterre*.
- Bulletin de la Société française des habitations à bon marché*. Année 1914.
- Georges Benoît-Lévy. — *Les Cités-Jardins* (préface de Ch. Gide, 1911).
- Georges Benoît-Lévy. — *Villages-Jardins et Banlieues-Jardins*, 1911.

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION. — Importance de la question	1
---	---

PREMIÈRE PARTIE

LA SOCIÉTÉ INDUSTRIELLE DE MULHOUSE POSE ET RÉSOUT LE PROBLÈME

Chapitre I. — La Société Industrielle de Mulhouse et le Problème du logement des ouvriers.....	11
— II. — Constitution de la Société Mulhousienne des Cités ouvrières.....	17
— III. — Son fonctionnement.....	26
— IV. — Développement de la Société. — Ses œuvres annexes : Bains, douches, lavoirs, crèches, etc.....	32
— V. — Autre solution. Location de maisons collectives.....	38
— VI. — Avantages et inconvénients des deux systèmes adoptés à Mulhouse	45

DEUXIÈME PARTIE

LA LÉGISLATION FRANÇAISE ET LES HABITATIONS À BON MARCHÉ

Chapitre I. — La législation française et le problème du logement ouvrier. — Lois de 1894-1906-1908.	51
— II. — Travaux préparatoires de la loi du 23 décembre 1912.....	71

Chapitre III. — Loi du 23 décembre 1912. — Les offices publics d'habitations à bon marché.....	79
— IV. — Résultats de la loi de 1912.....	122
— V. — Réforme de la loi de 1912 demandée par ses partisans eux-mêmes.....	132

TROISIÈME PARTIE

LE PROBLÈME DU LOGEMENT A BON MARCHÉ A L'ÉTRANGER

Chapitre I. — Pays où aucune disposition législative n'est intervenue et où seule agit l'initiative privée.....	137
— II. — Pays où l'Etat et les municipalités encouragent et guident l'initiative privée.....	141
— III. — Pays où les communes construisent elles-mêmes des habitations à bon marché et en conservent la propriété.....	150
— IV. — Pays où l'Etat, les communes aident l'initiative privée et contribuent aussi en élevant des constructions à solutionner le Problème du logement à bon marché.....	169
— V. — En Angleterre et dans ses dominions lutte contre les « taudis » et concurremment avec des sociétés privées l'Etat et les communes construisent des habitations à bon marché.....	181

QUATRIÈME PARTIE

ESSAI D'UNE NOUVELLE SOLUTION DU PROBLÈME DU LOGEMENT A BON MARCHÉ

Chapitre I. — Sa solution du problème incombe à la Commune aidée d'ailleurs par l'Etat.....	207
— II. — La Commune construit et loue. Les Sociétés qu'elle encourage construisent et vendent à tempérament.....	214
— III. — Partie financière du système.....	217

CONCLUSION.....	223
APPENDICE.....	225
BIBLIOGRAPHIE.....	263
TABLE DES MATIÈRES.....	265

1880
 1881
 1882
 1883

1884
 1885
 1886
 1887

